

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Inscripción: 949

Número de Repertorio: 2739

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha quince de Abril del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 949 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
2390636833001	ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S.	COMPRADOR
1705343521	SANTIANA EVANGELINA	VENDEDOR
1704425519	CORREA PROAÑO RENE AVELINO	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481202000	23632	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 15 abril 2024

Fecha generación: lunes, 15 abril 2024



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-003-000068463



20241308006P00727

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20241308006P00727						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE MARZO DEL 2024, (13:01)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CORREA PROAÑO RENE AVELINO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1704425519	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	SANTIANA EVANGELINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705343521	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	ZAMFAR BIENES-RAICES S.A.S.	REPRESENTADO POR	RUC	2390636833001	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	JOHANA CLARIBEL ZAMBRANO FARIAS
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		70000.00					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20241308006P00727

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000068463

5

6

7

COMPRAVENTA

8

QUE OTORGAN:

9

LOS CONYUGES CORREA PROAÑO RENE AVELINO Y SANTIANA

10

EVANGELINA

11

A FAVOR DE:

12

LA COMPAÑÍA ZAMFAR BIENES-RAICES S.A.S.

13

AVALUO: \$ 90.000,00

14

CUANTIA: \$ 70.000,00

15

DI (2) COPIAS

16

****NBA****

17

18

19

20 En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí,
21 República del Ecuador, hoy día **MIERCOLES SEIS DE MARZO**
22 **DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO**, ante mi **DOCTOR JOSE**
23 **LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PÚBLICO**
24 **SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen, por una parte,
25 como **VENEDORES** los cónyuges **CORREA PROAÑO RENE**
26 **AVELINO** por sus propios y personales derechos y **SANTIANA**
27 **EVANGELINA**, por sus propios y personales derechos, y por
28 los que le corresponden a la sociedad conyugal por ellos



1 formada; y, por otra parte, en calidad de COMPRADORA, la
2 compañía **ZAMFAR BIENES-RAICES S.A.S.**, debidamente
3 representada en este acto por la señora **ZAMBRANO FARIAS**
4 **JOHANA CLARIBEL** en calidad de Gerente General tal como
5 lo justifica con la copia certificada de su nombramiento que se
6 adjunta como habilitante. Los comparecientes son mayores de
7 edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, legalmente
8 capaces a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme
9 exhibido sus documentos de identificación, y me autorizan
10 expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que
11 constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana
12 administrado por la Dirección de Registro Civil, Identificación y
13 Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos
14 de Identidad Ciudadana, que se adjuntan como documentos
15 habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el
16 contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal
17 que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente:
18 **"SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su
19 cargo, sírvase incorporar una más de **CONTRATO DE**
20 **COMPRAVENTA**, al tenor de las siguientes cláusulas y
21 estipulaciones: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen
22 a la celebración de este contrato como **VENEDORES**, los
23 cónyuges **CORREA PROAÑO RENE AVELINO**, por sus propios
24 y personales derechos; **SANTIANA EVANGELINA**, por sus
25 propios y personales derechos, y por los que le corresponden
26 a la sociedad conyugal por ellos formada; y, por otra parte en
27 calidad de **COMPRADORA**, la compañía **ZAMFAR BIENES-**
28 **RAICES S.A.S.** debidamente representada en este acto por la





NOTARIA SEXTA DE MANTA

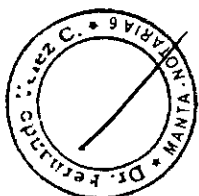
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 señora **ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL**, en calidad
2 de Gerente General, tal como lo justifica con la copia
3 certificada de su nombramiento que se adjunta como
4 habilitante. Los comparecientes son legalmente capaces para
5 contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Declaran
6 los vendedores que son dueños y propietarios de un Lote No.
7 9-02 Núcleo No. 9 Urbanización Campo Club Playa Alta,
8 parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía, cantón manta,
9 con los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Con
10 20,00 metros con calle camino del Amanecer. **POR ATRAS:**
11 Con 20,00 metros con lote número 1-01 **COSTADO DERECHO.**
12 Con 25,00 metros con el lote 9-01 **COSTADO IZQUIERDO.** Con
13 25,00 Metros y lote 9-03, **AREA TOTAL:** Quinientos metros
14 cuadrados. El mismo que fue adquirido por medio de escritura
15 pública de Compraventa otorgada por la Compañía Madison
16 Inversiones Del Sur S.A a favor de los cónyuges Correa
17 Proaño Rene Avelino y Santiana Evangelina; y, en éste mismo
18 acto los compradores constituyen Hipoteca Abierta a favor de
19 la Cooperativa De Ahorro y Crédito 15 De Abril Limitada,
20 escritura celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón
21 Manta el veintisiete de agosto del dos mil diez, debidamente
22 inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el treinta y
23 uno de agosto del dos mil diez; con fecha veintiséis de enero
24 del dos mil veintitrés se celebra en la Notaría Pública Sexta de
25 Portoviejo escritura pública de Cancelación de Hipoteca
26 otorgada por la Cooperativa De Ahorro y Crédito 15 De Abril
27 Limitada a favor de los cónyuges Correa Proaño Rene Avelino
28 y Santiana Evangelina, escritura debidamente inscrita en el



1 Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Manta, el
2 treinta de enero del dos mil veintitrés, bien inmueble que a la
3 actualidad se encuentra libre de todo tipo de gravamen.
4 **TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:**
5 Con los antecedentes expuestos y mediante este instrumento
6 público los **VENDEDORES CORREA PROAÑO RENE AVELINO**
7 **y SANTIANA EVANGELINA** dan en venta y perpetua
8 enajenación a favor de la compañía **ZAMFAR BIENES-RAICES**
9 **S.A.S**, quien compra, , acepta y recibe para sí un Lote No. 9-
10 02 Núcleo No. 9 Urbanización Campo Club Playa Alta,
11 parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía, cantón manta,
12 con los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Con
13 20,00 metros con calle camino del Amanecer. **POR ATRAS:**
14 Con 20,00 metros con lote número 1-01 **COSTADO DERECHO.**
15 Con 25,00 metros con el lote 9-01 **COSTADO IZQUIERDO.** Con
16 25,00 Metros y lote 9-03, **AREA TOTAL:** Quinientos metros
17 cuadrados, encontrándose a la actualidad libre de todo tipo de
18 gravamen.- **CUARTA.- PRECIO:** El precio total de la venta que
19 de común acuerdo han establecido las partes por el bien
20 inmueble antes descrito, es de SETENTA MIL DOLARES DE
21 LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (\$70.000,00
22 USD), cantidad económica que será cancelada al momento de
23 la celebración y suscripción de la escritura pública de
24 **COMPRAVENTA**, de la siguiente manera: **A)** Un cheque
25 certificado signado con el número 0000278 a nombre de la
26 vendedora Santiana Evangelina portadora de la cedula de
27 ciudadanía numero 1705343521, por la suma de \$ 56.870,00
28 USD (**CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

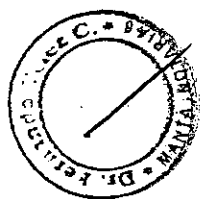


1 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)
2 cuya cuenta corresponde al número 420-060753-0 del Banco
3 Internacional. **B)** Un cheque certificado signado con el número
4 0000280 por el valor restante por concepto de alícuotas que
5 asciende a la suma de \$13.130,00 USD (TRECE MIL CIENTO
6 TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
7 NORTEAMERICA) a favor de SAKAIRI S.A portadora del RUC
8 número 0992736240001, cuya cuenta es número 420-060753-
9 0, del Banco Internacional. Valores con los cuales se da por
10 cancelado el monto total pactado esto es la suma de
11 \$70.000,00 USD (SETENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS
12 UNIDOS DE AMERICA). La compradora referida, se obliga a
13 cancelar las citadas sumas de dinero al momento de la
14 celebración de la presente escritura pública de compraventa y
15 sin dilaciones. **QUINTA.- ENTREGA RECEPCION:** Se señala
16 como fecha para la entrega del inmueble objeto del contrato de
17 compraventa, el mismo día que el VENDEDOR perciba efectiva
18 y materialmente el precio estipulado en la cláusula Cuarta, del
19 contrato de compraventa, esto es, la suma de SETENTA MIL
20 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (\$
21 70.000,00 USD). Se entenderá que el COMPRADOR recibirá el
22 inmueble materia de la presente escritura de compraventa en
23 las actuales condiciones en que se encuentra y sin realizar
24 ningún tipo de reclamo al respecto en el presente ni en el
25 futuro, y que lo recibe a su entera satisfacción, por lo que, el
26 VENDEDOR no responderá por el deterioro o daño del mismo
27 desde la entrega del bien inmueble ya antes mencionado.
28 **SEXTA- GRAVAMENES:** El Vendedor declara que el inmueble

5



1 materia de la presente compraventa no se encuentra
2 hipotecado, prohibido de enajenar, embargado, y tampoco
3 pesa ningún gravamen que limite su dominio. **SEPTIMA:**
4 **ACEPTACIÓN.-** Manifiesta la compradora, que ACEPTA, la
5 presente escritura de COMPRAVENTA del bien antes descrito
6 realizada a su favor por así convenir a sus intereses y por
7 hacerla con dinero de su pertenencia. **OCTAVA: DOMICILIO Y**
8 **JURISDICCION.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo,
9 señalan su domicilio para los efectos legales que se
10 deriven del presente Contrato; y en caso de presentarse
11 controversia señalan su domicilio para notificaciones: los
12 vendedores en Amazonas y Ramírez Davalos ed. Turismundial
13 1 piso, teléfono 0991880432, correo electrónico:
14 constructoracorrea@yahoo.com y, la compradora en Santo
15 Domingo, Urbanización Tennis Club 3, teléfono: 0993502367.
16 **NOVENA: AUTORIZACION.-** Se faculta a la portadora de la
17 copia autorizada de esta Escritura, para requerir al Señor
18 Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, las
19 inscripciones que por Ley corresponden. Sírvase usted Señor
20 Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean
21 necesarias para la validez y perfección de la presente
22 Escritura Pública.- **(HASTA AQUÍ LA MINUTA)** Los
23 comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se
24 encuentra firmada por la Abogada Rodriguez Ferrin Sheila
25 Alexandra, portadora de la matrícula número trece guion dos
26 mil veintidós guion veintisiete del foro de Abogados. Para el
27 otorgamiento de la presente escritura pública se observaron
28 los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

170442551-9

CORREA PROAÑO RENE AVELINO

CIUDADANÍA
AVELINO RENE
CORREA PROAÑO
RENE AVELINO

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
YARUQUI

FECHA DE NACIMIENTO 1856-09-27

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO HOMBRE

ESTADO CIVIL CASADO

EVANGELINA
SANTIANA

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO

V4343V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CORREA PEDRO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PROAÑO ELSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
RUMIRAHUI
2018-09-27

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-09-27



CERTIFICADO de VOTACIÓN
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

CORREA PROAÑO RENE AVELINO N° 23821652

PROVINCIA: PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 3

CANTÓN: QUITO

PARRISHUA: TUMBACO

ZONA: 3

JUNTA No. 0001 MASCULINO

170442551-9

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía que exhiba cualquier documento electoral
será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo
275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la
Democracia.

Pedro Arrellano
P. PRESIDENTE DE LA JRV

Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

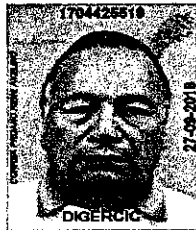




CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1704425519

Nombres del ciudadano: CORREA PROAÑO RENE AVELINO



Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/YARUQUI

Fecha de nacimiento: 27 DE SEPTIEMBRE DE 1956

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SANTIANA EVANGELINA

Fecha de Matrimonio: 28 DE FEBRERO DE 1981

Datos del Padre: CORREA PEDRO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PROAÑO ELSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE MARZO DE 2024

Emissor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 246-992-01577



246-992-01577

Mgs. Mario Cuvero Miranda

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705343521

Nombres del ciudadano: SANTIANA EVANGELINA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/YARUQUI

Fecha de nacimiento: 22 DE ABRIL DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CORREA PROAÑO RENE AVELINO

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: SANTIANA OLMEDO MARIA MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 16 DE MAYO DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE MARZO DE 2024

Emissor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Santiana S. de Correa

Evangelina S. de Correa



N° de certificado: 247-992-01421



247-992-01421

Mgs. Mario Cuvero Miranda

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 171828225-2

APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO FARIAS
JOHANA CLARIBEL

LUGAR DE NACIMIENTO
STO DGO TSACHIL
S DOMINGO DE LOS CLDS

FECHA DE NACIMIENTO 1987-05-04
NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
JUAN CARLOS
GUALOTUÑA HENRIQUEZ

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MAESTRA EN BELLEZA
E133312222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
XXX XXX

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO FARIAS CONSUELO E

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
SANTO DOMINGO
2017-10-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-10-20

CERTIFICADO de VOTACIÓN
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL
N° 74453607

PROVINCIA: STO DGO TSACHILAS
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: SANTO DOMINGO
PARROQUIA: SANTO DOMINGO

ZONA: 1
JUNTA No. 0089 FEMENINO

CC N°: 1718282252

CIUDADANO: FVC

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUERAGO EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la Democracia.

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

[Handwritten signature]

[Fingerprint]

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernando Velaz Cordero
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1718282252

Nombres del ciudadano: ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL



Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/STO DGO TSACHIL/SANTO
DOMINGO/SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS

Fecha de nacimiento: 4 DE MAYO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: MAESTRA EN BELLEZA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GUALOTUÑA HENRIQUEZ JUAN CARLOS

Fecha de Matrimonio: 20 DE OCTUBRE DE 2017

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: ZAMBRANO FARIAS CONSUELO ELIZABETH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE OCTUBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE MARZO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 247-992-01077



247-992-01077

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S.

Quito, 26 de febrero de 2024

Señor(a)

ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL

Ciudad.-

De mi consideración:

Informo a usted que, conforme a la Cláusula Séptima del documento constitutivo de la sociedad por acciones simplificada denominada ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S., suscrito en esta fecha, los accionistas fundadores lo han designado como GERENTE GENERAL de la referida sociedad, por un período de CINCO años, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en el aludido documento.

En el ejercicio de sus atribuciones, le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, de manera INDIVIDUAL conforme el artículo SIETE del Estatuto Social.

Atentamente,

JUAN CARLOS
GUALOTUNA
HENRIQUEZ

Firmado digitalmente por JUAN
CARLOS GUALOTUNA HENRIQUEZ
DN: cn=JUAN CARLOS GUALOTUNA
HENRIQUEZ o=EC n=SECURITY
DATA S.A. 2 o=IDENTIDAD DE
CERTIFICACION DE INFORMACION
Ubicación:
Fecha: 2024-02-26 09:55:05-06

f.

GUALOTUNA HENRIQUEZ JUAN CARLOS en representación de: TESEIM S.A.S.

Accionista fundador

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S. para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad ECUATORIANA, y mi domicilio el cantón SANTO DOMINGO.

JOHANA
CLARIBEL
ZAMBRANO
FARIAS

Firmado digitalmente por JOHANA
CLARIBEL ZAMBRANO FARIAS
DN: cn=JOHANA CLARIBEL
ZAMBRANO FARIAS o=EC
n=SECURITY DATA S.A. 2
o=IDENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION
Ubicación:
Fecha: 2024-02-26 10:36:05-06

f.

ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL

C.C. 1718282252

Código dactilar: E1333I2222

Digitally signed by JUAN CARLOS GUALOTUNA HENRIQUEZ
Date: 2024.02.26 17:35:20 ECT
Location: SCVS

Digitally signed by JOHANA CLARIBEL ZAMBRANO FARIAS
Date: 2024.02.26 17:36:10 ECT
Location: SCVS





SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS,
VALORES Y SEGUROS



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 143396

FECHA DE REGISTRO: 26/02/2024

HORA DE REGISTRO: 17h38

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías y la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha veinte y seis de Febrero del dos mil veinte y cuatro, bajo el número 143396 en el Libro de Registro Societario, el NOMBRAMIENTO de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S., a favor de ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL.-

Quito, 26 de febrero de 2024



SCVS240003814135

GARCES VELALCAZAR PABLO ESTEBAN
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE QUITO

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado durante este proceso, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el artículo innumerado séptimo agregado a continuación del artículo 317 de la Ley de Compañías, por la Disposición Reformatoria Octava de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación; y, en concordancia con lo expresado en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas, bajo aviso a los comparecientes que, en caso de verificarse lo contrario durante las labores de control previo de legalidad, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser, negados o archivados, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren concurrir.

Digitally signed by PABLO
ESTEBAN GARCES VELALCAZAR
Date: 2024.02.26 17:39:34 ECT
Location: SCVS



Razón Social
ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S.**Número RUC**
2390636833001**Representante legal**

- ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL
- GUALOTUÑA HENRIQUEZ JUAN CARLOS

**Estado**
ACTIVO**Régimen**
GENERAL

Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
26/02/2024	No registra	26/02/2024

Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
26/02/2024	No registra	No registra

Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad
ZONA 4 / SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS / SI SANTO DOMINGO	

Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica****Provincia:** SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS **Cantón:** SANTO DOMINGO**Parroquia:** SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS**Dirección****Calle:** AV ABRAHAM CALAZACON **Intersección:** VIA QUEVEDO **Número de piso:** SN**Referencia:** ALTOS DE BANCO DE GUAYAQUIL**Medios de contacto**

No registra

Actividades económicas

- F410020 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJ. FÁBRICAS, TALLERES, PLANTAS DE ENSAMBLAJE, HOSPITALES, ESCUELAS, EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, OBSERVATORIOS, IGLESIAS, MUSEOS, AEROPORTUARIOS, PORTUARIOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONES DE BUSES, TROLEBUSES, TREN, INCLUSO ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS, DE INSTALACIONES DEPORTIVAS INTERIORES TECHADAS ETCÉTERA. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
- F410030 - MONTAJE Y LEVANTAMIENTO DE CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS EN EL LUGAR.
- L682001 - ACTIVIDADES DE AGENTES Y CORREDORES INMOBILIARIOS.
- L682002 - INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- L682003 - ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- L682004 - SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA.

Razón Social
ZAMFAR BIENES-RAÍCES S.A.S.

Número RUC
2390636833001

Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPE, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR170898878418379

Fecha y hora de emisión:

26 de febrero de 2024 18:06

Dirección IP:

10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...*27* fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernando Velaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





BANCO
INTERNACIONAL

CHEQUE CERTIFICADO

CERDTRESCINCOSETECERDSEISCERDCECERD

CUENTA No. 420-060753-0

CHEQUE No. 0000280

7921

PÁGUESE A
LA ORDEN DE:

SAKAIRE S.A

US\$

13.130,00

LA SUMA DE:

TRECE MIL CIENTO TREINTA DOLARES

U.S. DOLARES

SANTO DOMINGO 2024-03-06

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

TESEIN S.A.S
CLIENTE DESDE 2022

7921

NO INGRESAR LA ZONA INFERIOR CON PASOS CALIGRÁFICOS NI SELLOS



000002804320080854 4200607530 05

7921



BANCO
INTERNACIONAL

CHEQUE CERTIFICADO

CERDTRESCINCOSETECERDSEISCERDCECERD

CUENTA No. 420-060753-0

CHEQUE No. 0000278

5466

PÁGUESE A
LA ORDEN DE:

SANTIANA EVANGELINA

US\$

56.870,00

LA SUMA DE:

CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DOLARES

U.S. DOLARES

Santo Domingo 2024-03-05

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

TESEIN S.A.S
CLIENTE DESDE 2022

5466

NO INGRESAR LA ZONA INFERIOR CON PASOS CALIGRÁFICOS NI SELLOS

000002784320080854 4200607530 05

5466

Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Ficha Registral-Bien Inmueble

23632

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24007508
Certifico hasta el día 2024-03-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 4481202000

Fecha de Apertura: viernes, 27 agosto 2010

Información Municipal:

Dirección del Bien: Urbanizacion Campo Club Playa Alta

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote No. 9-02 Núcleo No. 9 Urbanizacion Campo Club Playa Alta, parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía, canton manta, con los siguientes linderos

y medidas:

POR EL FRENTE: Con 20,00 metros con calle camino del Amanecer,

POR ATRAS: Con 20,00 metros con lote numero 1-01

COSTADO DERECHO. Con 25,00 metros con el lote 9-01

COSTADO IZQUIERDO. Con 25,00 Metros y lote 9-03,

AREA TOTAL: Quinientos metros cuadrados.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	ADJUDICACION	1745 martes, 23 julio 2002	15637	15642
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	13 lunes, 07 julio 2003	378	422
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	2111 viernes, 26 agosto 2005	28832	28838
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	295 martes, 24 enero 2006	3540	3549
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	758 lunes, 27 marzo 2006	9542	9548
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1701 miércoles, 02 agosto 2006	22807	22818
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	45 lunes, 06 noviembre 2006	1441	1480
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 viernes, 23 mayo 2008	18448	18462
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1159 martes, 31 agosto 2010	18508	18533



COMPRA VENTA	COMPRVENTA	2078 martes, 31 agosto 2010	36535	36547
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA	90 lunes, 30 enero 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**
[1 / 13] ADJUDICACION

Inscrito el: martes, 23 julio 2002

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 junio 2002

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno ubicado en la zona Jome de la parroquia San Mateo superficie 5.4200has. NO CONSTA MAS HISTORIA DE DOMINIO

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Inscripción : 1745

Número de Repertorio: 3265

Folio Inicial: 15637

Folio Final : 15642



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I.N.D.A.	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **FIDEICOMISO**
[2 / 13] FIDEICOMISO

Inscrito el: lunes, 07 julio 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 abril 2003

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Fideicomitente transfiere, real y materialmente a título de Fideicomiso Mercantil, e Irrevocable, al FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION M- CERO DOS- CERO DIEZ CERO TRES MANTA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ubicado en la zona denominada Jome de la parroquia San Mateo, con las medidas y linderos siguientes: Por el Norte, propiedad del Sr. Rafael Salgado con setenta y nueve metros, rumbo Sur ochenta y ocho grados- cero cero minutos (R.S 88-00'E) y propiedad también del Sr. Rafael Salgado con ciento treinta y cuatro metros, rumbo sur setenta y ocho grados - cero cero minutos este (R.S 78-00'E, Por el Sur, propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo, con treinta metros, rumbo Sur, setenta y seis grados- cero cero minutos. Oeste (R. S 76-00'W: propiedad del Sr. José Holguín López con setenta y cinco metros, rumbo cero cinco grados- treinta minutos este (R. 05-30'E); propiedad del Sr. José Holguín López, con ciento cincuenta y ocho metros, rumbo norte cincuenta y seis grados- treinta minutos Oeste (R. N 56-30'W; Roberto Loayza con ciento dieciséis metros, rumbo norte cincuenta y seis grados treinta minutos Oeste (R. N. 56-30'W, por el Este: Propiedad del Sr. Roberto Loayza con cuarenta y cinco metros, rumbo treinta y un grados- cero cero minutos oeste (R. 31-00'W; Estero sin nombre con ciento cincuenta y siete metros, rumbo siguiendo su curso y propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo, con setenta y dos metros, rumbo Sur cero siete grados- cero cero minutos Oeste (R. 07-00'W, y por el Oeste, despeñadero con ciento diez metros, rumbo Norte treinta y dos grados cero cero minutos este (R. N 32-00'E. La administradora entrega a título de Comodato Precario, la custodia y tenencia del inmueble Fideicomitado al Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova, quien responderá ante la Administradora y ante los Beneficiarios por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Inscripción : 13

Número de Repertorio: 2737

Folio Inicial: 378

Folio Final : 422

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	SOLTERO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES Y FIDEICOMISO BG. S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[3 / 13] PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN

Inscrito el: viernes, 26 agosto 2005

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 2111

Número de Repertorio: 4089

Folio Inicial: 28832

Folio Final : 28838



Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 agosto 2005

Fecha Resolución: miércoles, 20 julio 2005

a.-Observaciones:

Terreno ubicado en el Sitio Jome de la Provincia de Manabi Cantón Manta de la Parroquia Santa Marianita, con una Superficie de 12.0196 hás.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I.N.D.A.	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 24 enero 2006

Número de inscripción : 295

Follo iniciat: 3540

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 450

Folio Final : 3549

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 septiembre 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Quien compra y acepta Un lote de terreno desmembrado del adquirido en mayor extensión, ubicado en la Zona "Jome" parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, por el Frente trescientos veintitún metros veintiséis centímetros cuadrados mas veintiún metros veintitrés centímetros y despeñadero, por Atrás partiendo del costado derecho hacia el costado izquierdo, con quince metros cincuenta y siete centímetros mas ángulo de ciento setenta y un grados sesenta y dos minutos y ciento veintiocho metros ochenta y nueve centímetros mas ángulo de ciento cuarenta y cinco grados treinta y dos minutos y treinta y cinco metros setenta y ocho centímetros mas ángulo de ciento treinta y nueve grados setenta y siete minutos mas treinta metros cuarenta y seis centímetros y mas ángulo de ciento veintinueve grados, veinticinco minutos y treinta y ocho metros sesenta centímetros mas ciento veintidós grados y ochenta metros ocho centímetros y estero, costado derecho, doscientos treinta y siete metros veinticinco centímetros y propiedad del vendedor Señor Ángel Zambrano, costado izquierdo, ciento cuarenta y seis metros un centímetros y propiedad del Señor Félix Bravo , con una área total Sesenta mil metros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 13] PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN

Inscrito el: lunes, 27 marzo 2006

Número de Inscripción : 758

Folio inicial: 9542

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1418

Folio Final : 9548

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 21 marzo 2006

Fecha Resolución: miércoles, 15 febrero 2006

a.-Observaciones:

PROVIDENCIA DE ADJUDICACION N° 0602M04797.Lote N° 1, Zona La Travesía de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta. Superficie: 16 1324 Has.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I.N.D.A.	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	ALONSO SALGADO CLARA ERMINDA	VIUDO(A)	MANTA

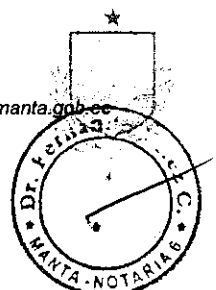
Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el:

Número de inscripción :

Folio Inicial:



miércoles, 02 agosto 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 junio 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno desmembrado del adquirido en mayor extencion, ubicado en el Sitio "La Travesia", de la Parroquia Rural de Santa Marianita Canton Manta. Comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos; FRENTE (ESTE) treinta y siete metros ochenta y cinco centímetros y carretera publica. ATRAS (OESTE) noventa y siete metros doce centímetros mas ciento veinticinco metros cuarenta centímetros mas ocho metros ochenta centímetros (total doscientos treinta y un metros treinta y dos centímetros) quebrada s/n. COSTADO DERECHO; (SUR) ; Doscientos setenta y seis metros mas angulo de noventa y ocho centímetros dieciocho minutos sesenta y nueve metros sesenta y seis centímetros y propiedad del señor Eugenio Calderon. COSTADO IZQUIERDO (NORTE); cuatrocientos setenta y ocho metros diez centímetros (en línea curva) terreno que se reserva la vendedora señora Clara Alonso Salgado. Con un área total de Veintisiete mil doscientos cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALONSO SALGADO CLARA ERMINDA	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[7 / 13] FIDEICOMISO

Inscrito el: lunes, 06 noviembre 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 septiembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Rectificación y Modificación de linderos, cesión de derechos de Beneficiario. El Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova se le denominará el BENEFICIARIO CEDENTE, Escritura Pública de Rectificación y Modificación de Linderos de un bien inmueble aportado al Fideicomiso Mercantil de Administración M- Cero Dos- Cero Diez. Cero Tres Manta,, Cesión de Derechos de Beneficiario del Fideicomiso Mercantil de Administración M.- Cero. Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta, que hace el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor del Sr. Jorge Luis Erbs Estupiñán, Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Administración Mercantil de Administración M- Cero- Dos Cero-Diez. Cero Tres Manta, que celebran el Sr. Jorge Luis Erbs Estupiñán y la Compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos BG. SA, se rectifican las medidas del bien aportado, quedando así: Área total o superficie de Cinco Hectáreas, cuatro mil doscientas diez milésimas de Has (5.4210) Por el Norte: Propiedad del Sr. Rafael Salgado con setenta y nueve metros, rumbo sur ochenta y ocho grados- cero cero minutos este (R. S 88-00' E) y propiedad también del Sr. Rafael Salgado con ciento treinta y cuatro metros, rumbo Sur setenta y seis grados- cero cero minutos este (R. S 76-00' E) Por el Sur: Propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo, con treinta metros, rumbo Sur Setenta y seis grados- Cero cero minutos oeste (R.S 76-00' W); propiedad del Sr. José Holguín López, con setenta y cinco metros, rumbo norte cero cinco grados- treinta minutos este (RN 05-30' E), propiedad del Sr. José Holguín López con ciento cincuenta y ocho metros, rumbo norte cincuenta y seis grados- treinta minutos oeste (R. N 56-30' W) Roberto Loayza con ciento dieciséis metros, rumbo norte cincuenta y seis grados, treinta minutos oeste (R. N 56-30' W) propiedad del Sr. Roberto Loayza con cuarenta y cinco metros, rumbo norte treinta y un grados cero cero minutos Oeste (RN. 31-00'W) Por el Este: Estero sin nombre con ciento cincuenta y siete metros, rumbo siguiendo su curso, y propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo con setenta y dos metros, rumbo sur cero siete grados- cero cero minutos oeste (R. S 07-00' W) y por el Oeste: Despeñadero con ciento diez metros, rumbo norte treinta y dos grados- cero cero minutos este (R. N 32-00' E). Se aclara que las estipulaciones aquí establecidas prevalecerán sobre las que se le opongan. El Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova, en calidad de beneficiario del Fideicomiso Mercantil de Administración M. Cero. Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta, cede a favor del SR. JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑÁN, la totalidad de los derechos fiduciarios de beneficiario que tiene sobre el Fideicomiso Mercantil de Administración M-Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta. Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Administración M- Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta: El Sr. Jorge Luis Erbs Estupiñán Beneficiario del mencionado Fideicomiso, restituye por medio de este instrumento el mencionado Fideicomiso, sobre el predio descrito.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CESIONARIO	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA



FIDUCIARIO: COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES Y FIDEICOMISOS BG S.A. NO DEFINIDO MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 13] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: miércoles, 17 enero 2007

Número de Inscripción : 202

Folio Inicial: 2587

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 301

Folio Final : 2607

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

De conformidad con el Certificado emitido por la Dirección de Planificación Urbana que se adjunta al protocolo como documento habilitante, y por encontrarse contiguos, UNIFICAN los CUATRO predios descritos anteriormente, ubicados en la zona JOME, sitio LA TRAVESIA, de la Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta, de tal forma que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[9 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 23 mayo 2008

Número de Inscripción : 1341

Folio Inicial: 18448

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2585

Folio Final : 18462

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Lotes de terrenos que unidos entre si forman uno solo, ubicado en la Zona Jome, sitio La Travesia, parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, La Compañia Compradora representada por la Srta. Josefina Maria Gentile Cuesta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[10 / 13] PLANOS

Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009

Número de Inscripción : 13

Folio Inicial: 168

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2735

Folio Final : 187

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

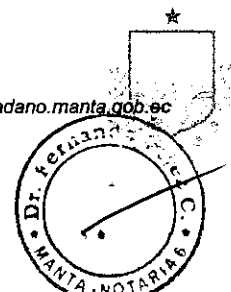
Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. De la Urbanización denominada PLAYA ALTA Local destinados para áreas comunales o verdes, Área comunal No. 1 Núcleo 0. Sup. 8-028.74M2 Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M2. Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M2, Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M2, Área comunal No. 5, Núcleo 2, Área total 1.083,20 m2. Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M2, Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M2, Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m2 Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M2, Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M2.Área comunal No. 1.Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M2. Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m2. Área comunal No.13.Área Verde General Área total 28.545,45 M2. Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M2 Áreas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0.05 al 0.17 Con un área de 7.473,03m2. Del núcleo 1. 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M2. Del núcleo 8: 7 lotes que son desde el No. 8-01 al No. 8-03, No. 8-05, No. 5, 8-06, No. 8-08 y No. 8-09 con un área de



8.273,39 m2. Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M2. Área total de los 60 lotes en Garantías 31.479,23 M2. Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2. lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483,45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2, Lote 1-01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06, Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2. Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 415,60m2, Lote 9-55 Área de 212,83M2, Lote 9-56 Área de 191,84M2, Lote 9-57 Área de 257,26M2 Lote 9-58 Área de 290,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,86 M2, Lote 9-62 Área de 35,15M2, Lote 9-63 con un Área de 215,41M2, Lote 9-64 con un área de 307,73 M2, Lote 9-65 Área de 318,57m2, Lote 9-66 Área de 320,53M2, Lote 9-67 Área de 308,37M2, Lote 9-68 con un área de 312,50m2, Lote 9-69 Con un área de 715,08 M2, Lote 9-70 Área de 407,52M2, Lote 9-71 Área de 522,98 M2, Lote 9-72 Área de 417,94M2, Lote 9-73 Área de 327,85M2, Lote 9-74, Área de 278,09 M2, Lote 9-75 Área de 402,88 M2. Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA, de fecha 17 de Octubre del 2013, en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son. Núcleo "O" (3 lotes) O-10. O-12 y O -13 con un área de 1.567,42 m2. Núcleo "B" (2 lotes) 8-O1 y 8-O2 con un área de 3.074,28 m2 y Núcleo "9" (7 lotes) , 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501,79 m2. total 8.143,49 m2.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION PLAYA ALTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[11 / 13] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: martes, 31 agosto 2010

Número de Inscripción : 1159

Folio Inicial: 18508

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4790

Folio Final : 18533

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 agosto 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Hipoteca Abierta Prohibición. dos lotes de terrenos. Lote 1.- signado con el numero (9-02) del nucleo nueve Lote 2.- signado con el numero (9-03) del nucleo nueve

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO 15 DE ABRIL	NO DEFINIDO	MANTA
HIPOTECARIO	LIMITADA		
DEUDOR	CORREA PROAÑO RENE AVELINO	CASADO(A)	
HIPOTECARIO			
DEUDOR	SANTIANA EVANGELINA	CASADO(A)	MANTA
HIPOTECARIO			

Registro de : COMPRA VENTA

[12 / 13] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 31 agosto 2010

Número de Inscripción : 2078

Folio Inicial: 36535

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4789

Folio Final : 36547

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 agosto 2010

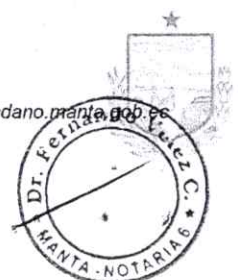
Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de lotes de terrenos Lote 1.- signado con el numero (9-02) del nucleo nueve que tiene una superficie total de quinientos metros cuadrados Lote 2.- signado con el numero (9-03) del nucleo nueve que tiene una superficie total de quinientos metros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------



COMPRADOR	CORREA PROAÑO RENE AVELINO	CASADO(A)	
COMPRADOR	SANTIANA EVANGELINA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[13 / 13] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: lunes, 30 enero 2023

Número de Inscripción : 90

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 594

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE PORTOVIEJO

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 enero 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA: Se cancela la Hipoteca No.1159 inscrita con fecha 31 de Agosto del 2010 que pesaba sobre el inmueble consistente en dos lotes de terrenos: Lote 1.- signado con el numero (9-02) del núcleo nueve y Lote 2.- signado con el numero (9-03) del núcleo nueve, ubicado en la Urbanización Campo Club Playa Alta, parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía, cantón Manta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO 15 DE ABRIL LTDA.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CORREA PROAÑO RENE AVELINO	CASADO(A)	
DEUDOR HIPOTECARIO	SANTIANA EVANGELINA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	8
FIDEICOMISO	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	13

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifican.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2024-03-04

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SANTIANA EVANGELINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24007508 certifico hasta el día 2024-03-04, la Ficha Registral Número: 23632.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 7/7- Ficha nro 23632

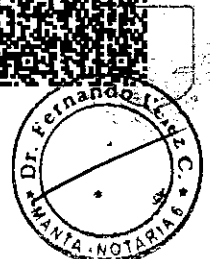
Válido por 30 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 9 6 5 7 M Q 9 7 Y S M

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.





Manta, 5 de marzo 2024

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

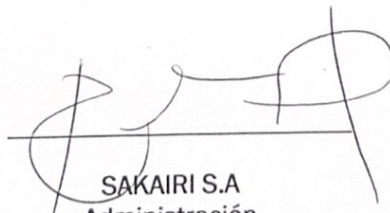
A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que la Sra. Evangelina Santiana con C.I. 1705343521 propietaria del lote 9-03, dicho lote tiene un área total de 500 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta Marzo 2024.

Es así como, a petición de la parte interesada, se expide la presente certificación de no adeudo de expensas.

Sin más por el momento, agradezco su atención, quedado a sus órdenes para cualquier duda o aclaración que de la presente se pudiera derivar.

Atentamente:


SAKAIRI S.A.
Administración
Urbanización Playa Alta

SAKAIRI S.A.
Contacto: 0987504925
inmobsakairi@gmail.com
Dir.: Urbanización Playa Alta
MANTA-ECUADOR





Manta, 5 de marzo 2024

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que la Sra. Evangelina Santiana con C.I. 1705343521 propietaria del lote 9-02, dicho lote tiene un área total de 500 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta Marzo 2024.

Es así como, a petición de la parte interesada, se expide la presente certificación de no adeudo de expensas.

Sin más por el momento, agradezco su atención, quedado a sus órdenes para cualquier duda o aclaración que de la presente se pudiera derivar.

Atentamente:


SAKAIRI S.A.
Administración
Urbanización Playa Alta

SAKAIRI S.A.
Contacto: 0987504925
inmobsakairi@gmail.com
Dir.: Urbanización Playa Alta
MANTA-ECUADOR



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 032024-112951

Nº ELECTRÓNICO : 232769



Fecha: 2024-03-05

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-12-02-000

Ubicado en: LOTE NO. 9-02 NÚCLEO NO. 9 URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA,

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 500 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1705343521	SANTIANA-EVANGELINA
1704425519	CORREA PROAÑO-RENE AVELINO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 90,000.00

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 90,000.00

SON: NOVENTA MIL DÓLARES 00/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



11139562B2QBCB

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2024-03-05 16:04:27



N° 032024-112982

Manta, miércoles 06 marzo 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 4-48-12-02-000 perteneciente a SANTIANA EVANGELINA con C.C. 1705343521 Y CORREA PROAÑO RENE AVELINO con C.C. 1704425519 ubicada en LOTE NO. 9-02 NÚCLEO NO. 9 URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA, BARRIO SAN MATEO PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$90,000.00 NOVENTA MIL DÓLARES 00/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTÍA DE \$90,000.00 NOVENTA MIL DÓLARES 00/100.

NO SE GENERAN VALORES DE UTILIDADES YA QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UNA ZONA RURAL



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1113987NEBAEPK

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4ta



<https://manta.gob.ec>



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI



**TITULO DE CREDITO #: T/2024/221403
DE ALCABALAS**

Fecha: 06/03/2024

Por: 720.00

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024

Vence: 06/03/2024

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-619917

Tradente-Vendedor: SANTIANA EVANGELLINA Y CORREA RENE

Identificación: 1705343521 **Teléfono:**

Correo:

Adquiriente-Comprador: ZAMFAR BIENES-RAICES S.A.S.

Identificación:
2390636833001

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 05/03/2024

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
4-48-12-02-000	90,000.00	500.00	LOTENO.902NUCLEONO.9URBANIZACIONCAMPOCLUBPLAYAALTA

Precio de
Venta

90,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	900.00	450.00	0.00	450.00
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	270.00	0.00	0.00	270.00
Total=>		1,170.00	450.00	0.00	720.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			450.00
Total=>				450.00



N° 022024-112498

Manta, martes 27 febrero 2024

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **SANTIANA EVANGELINA** con cédula de ciudadanía No. **1705343521**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: miércoles 27 marzo 2024

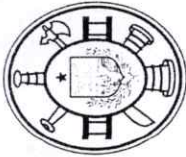
Código Seguro de Verificación (CSV)



111350106EFTIC

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalcudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000184031

Contribuyente

SANTIANA EVANGELINA Y CORREA RENE

Identificación

17xxxxxxxxl

Control

000001353

Nro. Título

563479

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2024-03-04

2024-04-04

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
-----------	---------	-------	-------	------------	-------

Mensual

Certificado de Solvencia

\$3.00

\$0.00

\$3.00

03-2024/04-2024

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 4-48-12-02-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Pagado a la fecha de 2024-03-04 12:32:22 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



APellidos y Nombres del Padre
ZAMBRANO VERA JOSE MANUEL GREGORIO
APellidos y Nombres de la Madre
OREJUELA OREJUELA MIRIAM ETEL VINA
ESTADO CIVIL
CASADO
APellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente
REYES PONCE LUISA ARIANNA
Lugar y Fecha de Emisión
MANTA 14 JUL 2021
CÓDIGO DACTILAR
V4443M242
TIPO SANGRE A+
DONANTE
BI
DIRECTOR GENERAL

I<ECU0087220201<<<<<1310518616
8305251M3107140ECU<SI<<<<<<<8
ZAMBRANO<OREJUELA<<JOSE<JUVENA

CEDULA DE IDENTIDAD REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CENSUACIÓN

CONDICIÓN: CIUDADANA

APellidos
ZAMBRANO
OREJUELA
Nombres
JOSE JUVENAL
Nacionalidad
ECUATORIANA
Fecha de Nacimiento
25 MAY 1983
Lugar de Nacimiento
MANABI CHONE
CHONE
Firma del Titular

NUI.1310518616

SEXO
HOMBRE
No. Documento
008722020
Fecha de Vencimiento
14 JUL 2031
MANTEN
831850



ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

La democracia está en ti

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN
LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

El ciudadano o ciudadana que aparece en este documento es el/la titular de la cédula de identidad y es responsable de su uso. No se permite la reproducción o el uso no autorizado de este documento.

F. PRESIDENTE/VE DE LA JRV

CERTIFICADO de VOTACIÓN

5 DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA: MANABI

CANTON: MONTECRISTI

CIRCUNSCRIPCIÓN:

PARROQUIA: MONTECRISTI

ZONA: 1

JUNTA No. 0049 MASCULINO

ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL

N 83638792



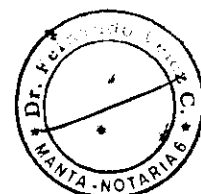
N 1310518616

Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernando Gómez Vázquez
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



SAKAIRI S.A.

Guayaquil, 09 de enero de 2023.

Señores,
LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
Presente.-



De mi consideración:

Me es grato comunicarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía "SAKAIRI S.A.", reunida el día de hoy 09 de enero del año 2023, ha resuelto elegirlo a usted como GERENTE GENERAL de la compañía por un período de CINCO AÑOS, de conformidad a lo establecido en el estatuto social de la compañía, contando a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil.

El Gerente General tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, tendrá las más amplias facultades administrativas y podrá celebrar toda clase de gestiones, actos y contratos y demás deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, de conformidad con el artículo **Vigésimo Cuarto** de los Estatutos Sociales de la compañía y que consta en la escritura pública autorizada en la Notaría **TRIGÉSIMA** del cantón Guayaquil, Dr. PIERO AYCART VINCEZINI el 01 de septiembre del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 12 de octubre del 2011.

Atentamente,

Luisa Arianna Reyes Ponce
Secretaría Ad-hoc Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía SAKAIRI S.A.

RAZÓN: En esta fecha ACEPTO el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía "SAKAIRI S.A." constante en el presente nombramiento.

Guayaquil, 09 de enero de 2023.

LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
José Juvenal Zambrano Orejuela - Gerente General
R.U.C. 1391932799001
C.I. 1310518616
Nacionalidad: ecuatoriana
Correo electrónico: juvenal_83@hotmail.com
Teléfono: 0984812094
Código dactilar: V444314242

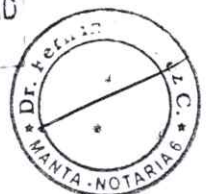
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

06 MAR 2024

Dr. Fernanda Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

LOS DATOS DE ESTA
INSCRIPCION CONSTAN
EN HOJA DE SEGURIDAD
REGISTRO
MERCANTIL
GUAYAQUIL
ADJUNTA



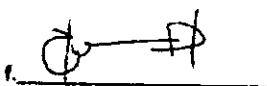
LUARZAM

Manta, 08 de julio del 2021

De conformidad a la cláusula octava del documento constitutivo de la sociedad por acciones simplificada denominada **LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, suscrito en esta fecha, en calidad de accionista único, ejerceré el cargo de Gerente General de la referida sociedad, por un periodo de dos (2) años, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en el aludido documento.

En el ejercicio de mis atribuciones, me corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, conforme el artículo octavo del Estatuto Social.

Atentamente,



Juvenal Zambrano Orejuela.
Socio Fundador

Acepto el cargo de Gerente General de la sociedad por acciones simplificada denominada **LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad ecuatoriana, y mi domicilio el cantón Manta.

Manta, 08 de julio de 2021



Juvenal Zambrano Orejuela.
C.I. 131051861-6



RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 25475
FECHA DE REGISTRO: 15/07/2021
HORA DE REGISTRO: 10h21



En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías y la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha quince de julio del dos mil veinte y un, bajo el número 25475 en el Libro de Registro Societario, el **NOMBRAMIENTO** de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada **LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, a favor de **ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL**.

Portoviejo, 15 de julio de 2021



SCVS210001757139

VINCES CEDENO MARIA DANIELA
REGISTRADOR DELEGADO

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado durante este proceso, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el artículo Innumerado séptimo agregado a continuación del artículo 317 de la Ley de Compañías, por la Disposición Reformatoria Octava de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación; y, en concordancia con lo expresado en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas, bajo aviso a los comparecientes que, en caso de verificarse lo contrario durante las labores de control previo de legalidad, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser, negados o archivados, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren concurrir.

Digitally signed by MARIA
DANIELA VINCES CEDENO
Date: 2021.07.15 10:21:58 ECT
Location: SCVS

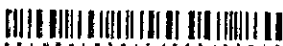


NUMERO DE REPERTORIO:1.266
FECHA DE REPERTORIO:12/ene/2023
HORA DE REPERTORIO:11:48

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha diecinueve de Enero del dos mil veintitres queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía **SAKAIRI S.A.**, a favor de **LUARZAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, de fojas 4.348 a 4.351, Libro Sujetos Mercantiles número 756.

ORDEN 1266



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 19 de enero de 2023

REVISADO POR

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos



REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA

"PLAYA ALTA"





ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

PRÉAMBULO	1	
CAPITULO PRIMERO.....	1	
DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO		
ARTICULO PRIMERO.....	1	
ARTICULO SEGUNDO.....	1	
ARTICULO TERCERO.....	2	
ARTICULO CUARTO: de los bienes particulares	2	
ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares.....	2	
ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes.....	3	
ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas públicas.....	4	
ARTICULO OCTAVO: tránsito vehicular, peatones y estacionamientos dentro de la urbanización.....	4	
ARTICULO NOVENO: de las normas de ocupación del suelo y reglamentación de terrenos.....	7	
ARTICULO DECIMO: Del Area de Párvulo.....	11	
CAPÍTULO SEGUNDO	12	
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS		
ARTICULO UNDECIMO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios.....	12	
ARTICULO DUODECIMO: de la responsabilidad.....	12	
ARTICULO DECIMO TERCERO: sujetos del reglamento.....	13	
ARTICULO DECIMO CUARTO: de las normas de convivencia.....	13	
CAPITULO TERCERO.....		16
DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION		
ARTICULO DECIMO QUINTO.....	16	

CAPITULO CUARTO

DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO DECIMO SEXTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: fondo común de reserva

ARTICULO DECIMO OCTAVO: seguro obligatorio

ARTICULO DECIMO NOVENO: del pago de las contribuciones y expensas..... 19

ARTICULO VIGESIMO: de las sanciones..... 20

CAPITULO QUINTO21

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: cobro de valores 21

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: servidumbres..... 21

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: normas de construcción y diseño..... 22

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: domicilio 26

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 26

PRIMERA: de la vigencia y de la publicación del reglamento..... 26

SEGUNDA: de la reforma del reglamento..... 26

TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento..... 26

CAPITULO SEXTO: DEL USO DE PLAYA..... 26

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Fundamento y Vigencia..... 27

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Definiciones..... 27

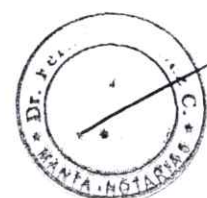
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Del Control..... 27

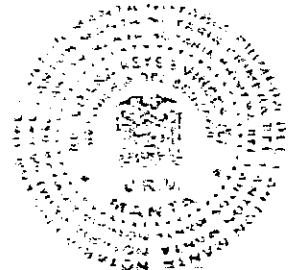
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De las normas de uso y prohibiciones..... 28

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Normas de carácter higiénico sanitario..... 29

ARTICULO TRIGESIMO: De las sanciones..... 31

CAPITULO SEPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO..... 32





REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"

PREAMBULO

La Urbanización Privada "PLAYA ALTA" aprobada en Sesión Ordinaria celebrada el viernes 25 de Julio del 2008, se desarrolla sobre un macro lote de aproximadamente 20,1 hectáreas, ubicado en el sitio La Travesía, Parroquia Santa Mariana, Cantón Manta.

El presente Reglamento ha sido elaborado para lograr un desarrollo ordenado de la Urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO:

El presente Reglamento Interno de la URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA", se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, Códigos y normas técnicas, así como las Ordenanzas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO

Este Reglamento tiene como fines de cumplimiento obligatorios para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, acreedores, antecredores, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de las zonas en que se divide LA URBANIZACION, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia accedan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, acreedor, antecredor, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes invitados, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"

PREAMBULO

La Urbanización Privada "PLAYA ALTA" aprobada en Sesión Ordinaria celebrada el viernes 25 de Julio del 2003, se desarrolla sobre un macro lote de aproximadamente 20,1 hectáreas, ubicado en el sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta

El presente Reglamento ha sido elaborado para lograr un desarrollo ordenado de la Urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO:

El presente Reglamento Interno de la URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planes y normas técnicas, así como las Ordenanzas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO

Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los lotes en que se divide "LA URBANIZACION", quienes se comprometen a que, además de ellos sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, invitados etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.



CAPITULO CUARTO	18
DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA	
ARTICULO DECIMO SEXTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación	18
ARTICULO DECIMO SEPTIMO: fondo común de reserva	19
ARTICULO DECIMO OCTAVO: seguro obligatorio	19
ARTICULO DECIMO NOVENO: del pago de las contribuciones y expensas	19
ARTICULO VIGESIMO: de las sanciones	20
CAPITULO QUINTO	21
DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: cobro de valores	21
ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: servidumbres	21
ARTICULO VIGESIMO TERCERO: normas de construcción y diseño	22
ARTICULO VIGESIMO CUARTO: domicilio	26
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	26
PRIMERA: de la vigencia y de la publicación del reglamento	28
SEGUNDA: de la reforma del reglamento	30
TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento	28
CAPITULO SEXTO: DEL USO DE PLAYA.....	28
DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Financiamiento	27
ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Definiciones	27
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Del Control	27
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De las normas de uso y prohibiciones	28
ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Normas de carácter higienico sanitario	29
ARTICULO TRIGESIMO: De las sanciones	31
CAPITULO SEPTIMO: CATALOGO ARQUITECTÓNICO.....	32

ARTICULO TERCERO

Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la Urbanización, o de propietarios de unidades habitacionales que se construyan sobre los mismos, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley de los Bienes Particulares y comunes.



ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

Son bienes particulares y por tanto, de dominio exclusivo, el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Dentro de cada lote destinado para vivienda, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda unifamiliar no exceda el porcentaje de área de construcción, ser superior al 40% de la superficie total del solar.

ARTICULO QUINTO: DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES.-

Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo recreativo familiar y de conformidad con los derechos de propietario determinados en la presente ordenanza de este Reglamento.

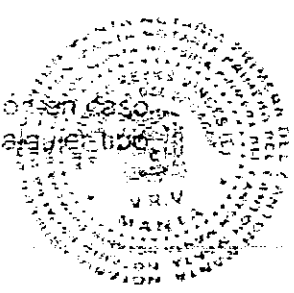
Un uso diverso a éste será catalogado como infracción al presente Reglamento debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente establecida en el artículo Vigésimo del presente Reglamento.

Cuando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviera invitados (familiares o amigos, etc.) deberá el propietario comunicar este particular por escrito a la Administración, con un mínimo de 24 horas de anticipación, comunicación que se realizará alternativamente vía fax o correo electrónico, a fin de confirmar la autorización del propietario para el uso de la vivienda del propietario, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados, hasta que se realicen las verificaciones que correspondan.

Para cambiar el destino de los bienes particulares se requerirá la aprobación favorable del 75% de todos los propietarios de la Urbanización reunidos en Asamblea Universal más el voto de la directiva.



Todo propietario o inquilino debe comunicar previamente a la Administración en caso de sacar algún o algunos bienes muebles de su propiedad para evitar cualquier tipo de inconvenientes.



ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

Se consideran bienes de urbanismo comunes toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefonica y seguridad que forman parte de la urbanización y destinadas para dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, siendo de propiedad de la urbanización hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los límites de estas obras con los lotes de la urbanización.

Las vías, calles, aceras, bordillos, muros ornamentales y áreas verdes con que cuenta la Urbanización deberán ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la Urbanización, quedándoles prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles que afecten directa o indirectamente las aceras, bordillo, muros ornamentales, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

Los senderos, jardines, parterres, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida de la Urbanización, además de los parques, áreas deportivas, área de playa la cual se ubica frente a la protección de talud y las áreas de figura ubicada en el área común, son para uso exclusivo de los propietarios de la Urbanización. Su uso es limitado y voluntario. En compañía de lo con aprobación de propietario pueden permitir sus amigos, familiares, invitados, empleados que les acompañen, proveedores y acasadores que por ciertos momentos los entreguen bienes y servicios siempre que hayan sido reservadas.

Al orden propietario le correspondera cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, en proporción a la superficie que ocupe particular pudiendo servirse de los límites comunes existentes en la Urbanización para repartiendo el costo natural de ellos y el beneficio de los otros propietarios a su uso y goce. Estos pagos denominados expensas serán determinados en primera instancia por el promotor, y una vez que la Urbanización esté desarrollada y ocupada por lo menos en el 80% de los lotes, las expensas serán determinadas por la junta de copropietarios o asamblea de condóminos que para el efecto se constituya.

Los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes de la Urbanización estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Otro reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.-

No obstante lo establecido en el artículo anterior, los parques, áreas comunales, área de playa y áreas verdes de uso común, que se encuentran dentro de la urbanización, solo podrán ser usados por los propietarios de lotes de la Urbanización "PLAYA ALTA" y las personas que bajo su responsabilidad inviten.



~~Para gozar de este usufructo exclusivo, los copropietarios de la urbanización, se comprometen a solventar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.~~

Para el uso de las áreas de fogata, áreas de fiesta ubicadas en el área comunal de la Urbanización, se deberá hacer con previa reservación, además de realizar el pago de una tasa para solventar los gastos de mantenimiento que genere la misma, los cuales serán establecidos por la Administración.

ARTICULO OCTAVO: TRANSITO VEHICULAR, PEATONAL Y ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA URBANIZACION.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Como la Urbanización Privada "PLAYA ALTA" es del tipo cerrado y sus calles y avenidas atraviesan el predio, pero no tienen comunicación con las vías de otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de lotes, los miembros de las familias residentes en él y sus invitados, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la oficina de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Para acceder al tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a solventar los gastos y a seguir los lineamientos que ordene la administración respecto a sistema de seguridad y vigilancia y control de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA" gastos que se asumirán dentro de la cuota de condominio o expensas que correspondan a cada copropietario.

DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Para el diseño y cálculo de estacionamientos se lo determinará de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento Urbano Municipal vigente, el cual indica:
Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el siguiente cuadro:





USOS	N.º DE UNIDADES	N.º DE UNIDADES POR VISITAS
RESIDENCIAL		
Vivienda de 50 m ² hasta 77,00 m ² de AU	1 por vivienda	100 viviendas
Vivienda mayor a 78,00 m ² de AU	2 por vivienda	100 viviendas
COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
Unidades de Comercio menores a 50 m ²	No requiere	
Comercios desde 50 hasta 250 m ²	1 a 50 m ² de AU	
Comercios desde 250 hasta 500 m ²	1 a 25 m ² de AU	
Comercios desde 500 m ² hasta 1000 m ²	1 a 25 m ² de AU	
Comercios mayores a 1000 m ²	1 a 15 m ² de AU	
Oficinas y talleres	1 por 100 m ² de AU	1000 m ² de AU

Entre las normas mínimas de seguridad para el estacionamiento se encuentran las siguientes:

- 1. Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos.
- 2. Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos en las zonas de tránsito rápido.
- 3. Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos en las zonas de tránsito rápido.
- 4. Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos en las zonas de tránsito rápido.
- 5. Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos en las zonas de tránsito rápido.

Se prohíbe el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos en las zonas de tránsito rápido.

Normas generales para la implantación de estacionamientos.- Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

- **Estacionamientos en la vía pública**
Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos y de acuerdo a las características geométricas de los diferentes tipos de vías.
- **Estacionamientos en sitios específicos abiertos**
El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los puestos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.



• **Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos de vehículos livianos**

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,60	3,30
A 30°	5,00	4,20	3,30
A 60°	2,75	5,50	5,00
A 90°	2,50	5,00	5,00
En paralelo	6,00	3,20	3,30

A, B y C son diagonales para cada forma de colocación de los puestos.

• **Colocación de vehículos en fila.**

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

• **Protecciones**

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y paramos colindantes con los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir choques e impactos de vehículos.

• **Señalización**

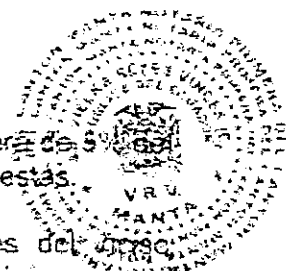
Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- Altura máxima permisible
- Entradas y salidas de vehículos
- Casetas de control
- Sentido de circulaciones y rampas
- Pasos peatonales
- Divisiones entre puestos de estacionamientos
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- Nivel, número de piso y número del puesto

• **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.





Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

Ventilación mecánica: Cuando no se cumplan con las disposiciones del artículo anterior, la ventilación para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90-150
Aparcamiento de vehículos	30-100
Acceso	500-1000

- **Protección contra incendios**

Los estacionamientos públicos o privados, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, y más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Santa Marta para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirá íntegramente con materiales contra incendios.

ARTICULO NOVENO: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACIÓN DE RETIROS

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de ocupación y utilización del suelo clasificados por lotes. Los detalles se detallan a continuación:

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L.IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1104.77	3	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-02	1009.26	4	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-03	1005.076	3	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-04	1000.43	2	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-05	1007.44	4	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-06	1006.89	3	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-07	1007.7	3	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
	A-08	1007.1	3	5.00	10.00	5.00	5.00	50%	50%
B	B-01	1111.75	10	4.70	4.60	3.00	3.00	60%	60%
	B-02	1111.75	10	4.70	4.60	3.00	3.00	60%	60%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L.IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	1111.75	10	4.70	4.60	3.00	3.00	60%	60%

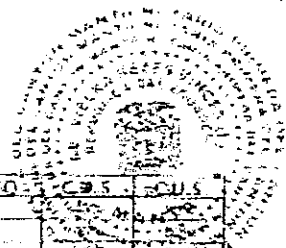


NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L. DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.M.S.
0	0-01	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-02	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-03	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-04	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-05	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-06	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-07	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-08	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-09	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	0-10	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
1	1-11	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-12	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-13	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-14	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-15	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-16	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-17	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L. DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.M.S.
1	1-01	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-02	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-03	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-04	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-05	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-06	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-07	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-08	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-09	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	1-10	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
2	2-01	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-02	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-03	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-04	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-05	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-06	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-07	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-08	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-09	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-10	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L. DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.M.S.
2	2-01	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-02	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-03	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-04	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-05	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-06	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-07	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-08	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-09	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%
	2-10	420.10	2	4.00	4.00	3.00	3.00	40%	80%





NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L.IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
3	3-01	822.57	2	4.07	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-02	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-03	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-04	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-05	1311.71	2	4.01	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-06	800	2	4.01	4.01	4.50	4.50	40%	40%
	3-07	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-08	425	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-09	425	1	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-10	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	3-11	122.51	1	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L.IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4-01	971	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-02	175	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-03	425	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-04	425	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-05	1578.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-06	558.38	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-07	375	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-08	971	1	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-09	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	4-10	167.81	1	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L.IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
5	5-01	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	5-02	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	5-03	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	5-04	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L.IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
6	6-01	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-02	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-03	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-04	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-05	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-06	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-07	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-08	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-09	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-10	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-11	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	6-12	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%

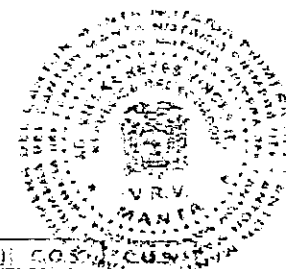
NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L.IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7-01	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-02	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-03	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-04	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-05	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-06	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-07	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-08	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-09	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-10	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-11	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%
	7-12	175.00	2	4.00	4.00	4.50	4.50	40%	40%



NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	LDERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1745.55	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-02	1776.75	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-03	1594.04	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-04	614.23	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-05	476.44	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-06	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-07	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-08	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-09	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-10	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-11	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-12	447.21	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-13	575.34	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-14	675.48	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
9	9-01	311.92	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-02	508	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-03	466.45	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-04	1141.75	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-05	466	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	LDERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1745.55	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-02	1776.75	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-03	1594.04	15	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-04	614.23	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-05	476.44	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-06	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-07	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-08	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-09	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-10	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-11	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-12	447.21	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-13	575.34	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-14	675.48	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-15	311.92	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-16	508	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-17	466.45	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-18	1141.75	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	8-19	466	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-20	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-21	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-22	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-23	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-24	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-25	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-26	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-27	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-28	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-29	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-30	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-31	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	8-32	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
9	9-01	311.92	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-02	508	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-03	466.45	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-04	1141.75	4	5.00	5.00	5.00	5.00	50%	50%
	9-05	466	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-06	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-07	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-08	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-09	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%
	9-10	466.45	2	4.00	4.00	4.00	4.00	40%	40%





NÚMERO	COTE	AREA (m²)	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L.IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
1-48	107	107	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-49	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-50	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-51	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-52	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-53	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-54	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-55	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-56	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-57	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-58	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-59	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-60	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-61	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-62	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-63	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-64	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-65	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-66	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-67	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-68	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-69	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-70	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-71	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-72	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-73	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-74	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-75	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-76	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-77	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-78	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-79	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-80	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-81	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-82	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-83	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-84	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-85	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-86	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-87	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-88	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-89	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-90	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-91	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-92	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-93	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-94	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-95	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-96	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-97	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-98	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-99	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%
1-100	107.06	107.06	2	4.5	4.00	1.5	1.5	40%	40%

9

ARTICULO DECIMO: DEL AREA DE PLAYA

Según se establece en el artículo sexto de este reglamento, el área de Playa ubicada frente a la protección del Talud, es un bien común de los propietarios del Conjunto, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, tienen la obligación de observar, respetar y cumplir las normas de Uso de Playa, indicadas en el capítulo sexto del presente reglamento.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS



ARTICULO UNDECIMO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y en este reglamento tales como:

a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.

b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.

c) Concurrir a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto. Esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder, a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario o acreedor autotético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

d) Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas - locales o viviendas - taller. Estas construcciones se podrán realizar única y exclusivamente en el área destinada por la Promotora para estos fines.

ARTICULO DUODECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-

El propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de dolo, imprudencia, impericia o negligencia de sus dependientes, invitados o usuarios a cualquier título de la propiedad quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.



En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la administración de la Urbanización podrá realizarlos su cargo y costea las reparaciones debidas, los mismos que le serán facturados y cobrados al responsable más una multa equivalente al treinta por ciento del valor de las obras efectuadas.

ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios, o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la Urbanización.

b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de obra o campaña pública dentro de la Urbanización que no tenga relación con la Urbanización.

c) No permitir que las personas que se encuentren bajo su responsabilidad utilicen las áreas comunes como lugares de juego, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización.

d) No quemar ni basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar la basura en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine. Para el efecto, los propietarios destinarán contenedores que identifiquen la basura orgánica, inorgánica, plástico - vidrio, y otros contaminantes tóxicos. La administración capacitará y controlará el cumplimiento de esta disposición, la misma que de contrariarse, el administrador sancionará al contraventor hasta con el equivalente al cincuenta por ciento del salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia hasta con el cien por ciento del salario mínimo vital unificado.

e) Pagar de manera puntual las cuentas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o al foto esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la

construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alcuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.



f) Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente Reglamento

g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general áreas verdes de la urbanización

h) No hacer uso de armas de fuego dentro de la Urbanización.

i) No permitir que los menores de edad manejen vehículos motorizados dentro de la Urbanización, excepto vehículos tipo motocicletas o cuádrines de hasta 150 cc, previa autorización y responsabilidad de todo riesgo de sus representantes legales, notificada al administrador y aprobado por este.

j) Impedir que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08h00 ni pasadas las 17 h 00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibidas que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.

k) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo. Para la realización de eventos sociales, el administrador designará el lugar apropiado.

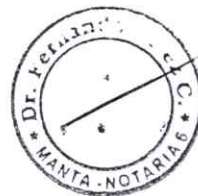
l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamable o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición, los productos de uso doméstico, las armas de fuego y sus municiones de propiedad de propietario del inmueble.

m) Cumplir fielmente las disposiciones que al amparo de este reglamento resuelva el administrador, previa aprobación de la Junta o Asamblea de Condóminos o Copropietarios.

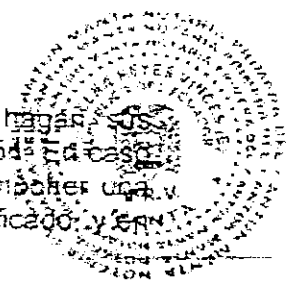
n) No instalar dentro de los predios que comprenden la Urbanización antena de radio o parabólicas con fines de lucro comercial.

o) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la Urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente reglamento, en los casos de molestias o quejas de los vecinos.

p) Se prohíbe tener animales bravos. Se permiten animales domésticos, cuando estos salgan de las viviendas de sus amos, deberán llevar correa, estar acompañados de una persona responsable la misma que llevará los elementos necesarios para la recolección de los desechos de sus animales.



Se prohíbe a los copropietarios que permitan que sus animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías y áreas comunes de la Urbanización. En caso de contravenir esta disposición, el administrador está facultado para imponer una multa equivalente al cincuenta por ciento de un salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia, hasta un salario mínimo vital unificado.



q) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general. Dentro de la Urbanización solo se autorizará el comercio y servicios, en los locales comerciales destinados para tales efectos.

r) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea o Junta de Copropietarios y Condóminos entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.

s) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización.

t) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la Urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.

u) Resarcir inmediatamente los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o visitantes, por su falta de culpa o negligencia, a los demás propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización.

v) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la administración.

w) Señalar domicilio de residencia, trabajo, dentro de territorio ecuatoriano y dirección electrónica para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa deba hacerse la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su última habitación y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiera conocido y/o en la dirección electrónica reportada por el condómino o copropietario.

x) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el registro que debe llevar el Administrador, en caso de que ponga en venta su propiedad necesita la autorización de la administración de la Urbanización.

y) Pagar las cuotas extraordinarias que acordará la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la Urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO QUINTO:

La administración de la Urbanización y todo lo que comprende la infraestructura y servicios básicos en general de la misma, será administrada por un Fideicomiso o una compañía designada por un directorio o junta de firmas que tendrá como principal al representante del grupo promotor y a sus delegados a fin de precaver las normas constructivas y de buen vivir estipuladas en el presente Reglamento.

Mientras dicha Corporación no se constituya, la conservación de la Urbanización estará a cargo de una Corporación de hecho o de derecho (puede ser un Operador, Fideicomiso, etc.) constituida para tales efectos por los Propietarios y los Promotores del desarrollo de la Urbanización, la cual estará a cargo de la administración de la misma o podrá nombrar a la persona natural o jurídica encargada de tales menesteres, en cuyo caso determinarán un honorario transitorio, esto es, hasta que se reúna la primera Asamblea y ratifique o modifique tal honorario.

En cualquier caso quien ejerza los actos de administración y si no estuviere reglamentado en otro instrumento distinto al presente Reglamento deberá observar las siguientes disposiciones:

- Recibir el dinero y obtener recibos de propietarios adiantos al cumplimiento de los trabajos y reparaciones de las brechas comunes de la Urbanización.
- Convocar a Asambleas de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente cuando a su criterio lo amerite, en especial cuando deba - entre otras cosas - considerarse que no se cumplen o cumplen mal el presupuesto anual o cuando haya asuntos o asuntos graves que afecten a la Urbanización.
- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.
- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.
- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.



- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la Urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes

- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la Urbanización.

~~- Autorizar o negar la realización de toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la Urbanización.~~

- Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios de acuerdo a los parámetros autorizados por la Junta o Asamblea de Copropietarios y/o Condóminos.

- Intervenir como Procurador Común de los copropietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.

- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes

- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expida la Asamblea

- Comparecer a juicio por designación de la Asamblea o a otras ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía

- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios y mantenerlos fondos de la misma, no más lo dispuesto en este Reglamento o en la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incumplido en una mora que exceda a tres meses de expensas ordinarias e incluir la acción judicial cuando se encuentre impago por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento Interno

~~- Cumplir y continuar, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas~~

Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores, anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos

Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea ésta natural o jurídica

- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes, servicios comunes y la buena presentación de la Urbanización.

- Contratar, siguiendo las instrucciones de la Asamblea o Junta, el Seguro General obligatorio estipulado en la cláusula novena de este reglamento.

- Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de la Urbanización, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la Urbanización. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.

- Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le correspondan dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea.

CAPITULO CUARTO

DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO DECIMO SEXTO DEL PRESUPUESTO ANUAL DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.

El Organismo o persona natural o jurídica que tenga a su cargo la administración de la Urbanización, presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea de propietarios el presupuesto de comprobación de ingresos y gastos. El monto del presupuesto acordado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con el porcentaje de metros cuadrados de cada propietario.

La cuota de administración y mantenimiento de la Urbanización Privada es diferenciada para lotes vacíos y para lotes con construcción. Tan pronto se inicia la construcción temporal de la caseta de guardiana de la obra y mientras haya la permanencia de un guardia durante las 24 horas del día, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada de lote vacío a lote habitado, para cuyo efecto, la Administración de la Asociación emitirá la respectiva factura.

Los propietarios deberán cancelar a la Administración una cuota mensual, para gestión y mantenimiento de la Urbanización Privada la cual será de 0.26 centavos de dólar por cada metro cuadrado de terreno perteneciente. Su falta de pago oportuno impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la urbanización.



ARTICULO DECIMO SEPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

Se crea el Fondo Común de Reserva, que servirá para reparaciones de los bienes comunes para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos del Conjunto. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo de cinco por ciento (5%) sobre las expensas comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.-

Es obligatorio para la Administración contratar un seguro contra incendio de la Urbanización y mantenerlo vigente.

El seguro en mención no cubrirá en consecuencia accidentes de ninguna naturaleza, ya sea dentro de los inmuebles o de la Urbanización, así como tampoco ampara los casos de enfermedades, hurtos, robos o pérdidas de bienes de la naturaleza que sea.

ARTICULO DECIMO NOVENO: DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.-

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades habitacionales en su caso, contribuir en la Urbanización al pago conjunto y común de las expensas necesarias para el mantenimiento, seguridad, conservación y reparación de bienes comunes, el pago de la prima del seguro, así como todas las demás contribuciones y expensas o de otro tipo por parte de la entidad administradora de la Urbanización, establecida en el reglamento aprobatorio de este reglamento.

Sera dicha entidad la que a través de los nombres corrientes, establecerá las contribuciones, gastos y recargos sobre los de la Urbanización determinando el monto y fechas de pago de las expensas de la Urbanización, el monto de pago y la fecha de cada pago.

Se excluyen los gastos de reparación o reparación que se originen en los actos de culpa o dolo de algún propietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del propietario o arrendatario infractor. Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios y en general con las personas que usen su propiedad exclusiva con relación a los bienes comunes de la Urbanización.

El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciará al construirse la entidad o corporación administradora de la Urbanización, o desde que el lote sea entregado a su propietario, o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia de dominio, lo que ocurra primero. En éste último caso, será la Promotora quien establezca el monto y fecha para el primer pago, a través de una circular.

Ningún propietario podrá eludir el pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc. ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber construido sobre el lote u ocupado el inmueble de su

propiedad y/o los servicios comunales. El propietario del lote se obliga a construir sobre el mismo las edificaciones que hubieren sido aprobadas conforme al presente reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario pagará el cincuenta por ciento de recargo del valor establecido como expensa ordinaria por gastos comunes del conjunto residencial por cada mes de retraso hasta que se concluya la construcción.



Los sueros mencionados no incluyen los impuestos y tasas por cada inmueble los que deberán ser pagados por sus respectivos propietarios.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaren dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por los gastos de administración u otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación un recargo adicional equivalente al 20 % del monto de la respectiva liquidación, por cada mes o fracción de retardo.

ARTICULO VIGESIMO: DE LAS SANCIONES.-

Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se detallan:

a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, obliga al propietario a ser sancionado en talos fallas o descuido o negligencia en el plazo perentorio establecido por la entidad encargada de la administración de Conjunto, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a orden y costo del infractor cobrándole a través de multa por el equivalente al 20 por ciento de las obras realizadas.

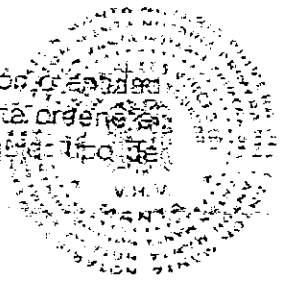
b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.

c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes al Conjunto, así como también el derecho al servicio de guardería, recolección de basura y apertura de Gante a través del guardia de seguridad.

d) Las acciones coactivas y las sanciones respectivas se dirigirá y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble, y en este último caso se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta para los fines correspondientes.



el Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación de Ciudad Administradora, tiene al derecho de querrelarse al Juez a fin de que ésta ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento



CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

Quando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario o ocupará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al pago de los intereses permitidos por la ley vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de estas.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaron dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o no por los gastos de administración o otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación un recargo adicional equivalente al 20% del monto de la respectiva liquidación por cada mes o fracción, pendiente de pago.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

Expresamente se obligan todos y cada uno de los propietarios a cumplir las limitaciones administrativas de dominio que constan en el presente Reglamento Interno, tales como: uso de suelo, retiros, alturas, entre otros.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO



Adicionalmente, todo propietario de lote o lotes de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares para la construcción de las unidades habitacionales, las cuales se detallan en el Catálogo Arquitectónico desarrollado en el capítulo séptimo del presente reglamento.

Todo propietario de lote, respetando y cumpliendo con los retro y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Administración, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en el Gobierno Autónomo descentralizado de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de construcción correspondiente, permiso de construcción que pondrá a conocimiento de la Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.

Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario de lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.

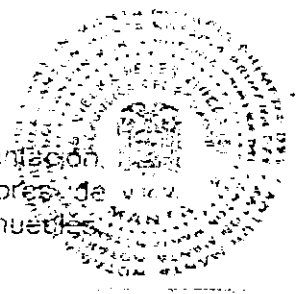
Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizará para sufragar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.

Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tendrán un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionará con un valor de \$5000,00 por año.

Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionará con un valor de \$1000,00 por año.

Para los cerramientos exteriores el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA" indicados en el Catálogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.





- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requerirán de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles como lo indica el Catálogo Arquitectónico.
- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capítulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.
- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia las calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para esta fin.
- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de biodigestores, para lograr un óptimo desempeño de los mismos se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:
 - Emplear detergentes biodegradables.
 - Evitar el uso de productos no biodegradables con color.
 - No arrojar papetes, ni botellas, ni trozos ni porciones de comida ni cualquier sólido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento.
 - Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.

Para asegurar el servicio de limpieza dentro de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el punto ubicado junto a las cajas de inspección de la red.

- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización.
- Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o corrales como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.
- La Promotora se reserva el derecho de inspeccionar los solares vecinos y corrales tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador; además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.



- Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US\$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.

- Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 ml. de ancho por 1.20 ml. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

Además del cumplimiento de las normas establecidas en este artículo, los propietarios de los bienes inmuebles destinados para edificios, deben cumplir obligatoriamente las siguientes normas de diseño y construcción:

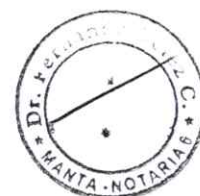
Los lotes que serán destinados a la construcción de edificios, no sobrepasarán ni el número de pisos establecidos según su ubicación (indicados en el artículo noveno del presente reglamento), los cuales se detallan a continuación:

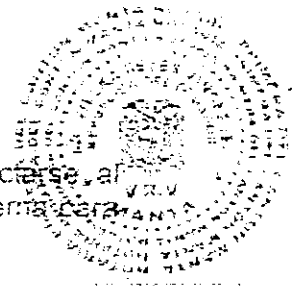
- De lote 8-01 al 8-03 (3 pisos máximo), en lotes mínimos de 1000.00m²
- De lote A-01 al A-05 (6 pisos máximo), en lotes mínimos de 900.00m²
- De lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 300.00m²
- De lote 9-01 al 9-05 (7 pisos máximo), lotes mínimos de 450.00m²
- El lote B (10 pisos máximo), altura máxima 33.50m.

Para el diseño de Edificios, el área mínima de construcción por unidad habitacional será de 40m², respetando el número de pisos (C.O.S. y C.U.S.) establecidos en los planos urbanísticos.

El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad, cumpliendo con las ordenanzas municipales antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

Todo proyecto de edificio deberá diseñar su propio sistema de evacuación de aguas servidas dentro de su lote, acogiendo el sistema de Biorectamires adoptado por la Urbanización, no pudiendo conectarse al sistema de aguas servidas de la Urbanización, diseñado únicamente para las viviendas.





Para el diseño del sistema de agua potable, cada edificio podrá conectarse al sistema de agua potable de la Urbanización, mientras cuente con una cisterna para abastecerse de agua potable.

Para el diseño Eléctrico, el proyecto de edificio deberá contar con su propio transformador de energía, que cumpla con la demanda que presente el proyecto. Conjuntamente deberán cumplir con las normas de diseño de estacionamientos establecidas en el presente reglamento.

De los Trabajadores de la Construcción. - Todo propietario de un inmueble en construcción de la Urbanización, está en la obligación de hacer respetar y explicar el Reglamento vigente a los trabajadores de la obra, sea cual fuere la actividad que desarrolle, además de ser el único responsable ante la Urbanización por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.

En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Zapatos, shorts tipo bermuda o pantalones específicos para trabajo, camiseta y chaleco reflectivo.

Es obligación de todo copropietario proveer de baterías sanitarias destinadas para los trabajadores.

Está prohibido:

- Cambiarse en público cualquier indumentaria, sea en shorts, pantalones, camisas, etc.
- Discurrir o hacer necesidades biológicas en espacios no destinados para este fin.
- El consumo de bebidas alcohólicas.
- Peleas, riñas o discusiones entre trabajadores.
- El uso de vocabularios impropios para los niños, así como conductas abusivas y de irrespeto.
- Usar las áreas comunes para su servicio.

Queda prohibido que sea prohibido a cualquier trabajador de la construcción quedarse dentro de la Urbanización y de la obra, estando autorizado únicamente el guardián contratado para el efecto.

De los Guardianes. - A los guardianes, sean estos de construcciones o de viviendas, no se les permite:

a) Tener animales domésticos, perros, gatos o mascotas en general.

e) Para que en el Honor de ingreso a la Urbanización se permita el ingreso de familiares o amigos de los guardianes, deberá entregarse a la Administración la autorización correspondiente, debiendo además y mientras dure la visita, dejarse en la guardia los documentos personales de los visitantes.

Los Guardianes deberán cumplir con las mismas normas sanitarias de recolección de basura, estipuladas en este reglamento.



ARTICULO VIGESIMO CUARTO: DOMICILIO.-

Todos los propietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: DE LA VIGENCIA Y DE LA PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO.-

En cualquier tipo de transferencia de dominio o constitución de derecho real que involucre algún inmueble situado en La Urbanización, se incorporarán las normas del presente Reglamento Interno.

La entidad o persona encargada de la administración de la Urbanización, tiene que entregar un ejemplar del presente Reglamento a cada uno de los propietarios de los lotes ubicados en la Urbanización.

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-

Corresponderá a la Asamblea de propietarios la facultad de reformar el presente reglamento.

TERCERA: DE LA APLICACION Y EJECUCION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.-

La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del organismo que ejerce la administración de la Urbanización, sin perjuicio de sus funciones constitucionales. Al mismo tiempo las compañías promotoras, esto es, NIMPLAN S.A. y la compañía que se encargue de la construcción de una labor o número de cuadro interno y provisional, administrarán, aplicando e implementando para aplicar las presentes normas.

CAPITULO SEXTO: USO DE PLAYA

DISPOSICIONES GENERALES

La Urbanización Playa Alta se encuentra ubicada en el Sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta. La playa de Santa Marianita forma parte de la zona de influencia del Refugio de Vida Silvestre Marina y Costera Pascoche, área protegida según Acuerdo Ministerial No. 131 de 2 de septiembre del 2003 Registro Oficial No. 444 de 12 de octubre del 2003. La Urbanización colabora con las autoridades competentes del Ministerio de Medio Ambiente en el PLAN DE MANEJO para el monitoreo de anidación de tortugas marinas.



ARTICULO VIGESIMO QUINTO: FUNDAMENTOS Y VIGENCIA

Es el objeto del presente Reglamento la regulación del correcto uso de la playa, conjugando, el derecho que todos tienen a disfrutar de las mismas, velar por la utilización racional de la misma, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la playa y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Este capítulo estará regido a los ajustes que sean necesarios, si se diera el caso, luego de que se culminen los trabajos del Estudio de anidación de tortugas en la playa de Santa Marianita, y los resultados definitivos que emita el M.A.E.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DEFINICIONES

A efectos del presente Reglamento y de acuerdo con la normativa estatal básica, así como la de carácter autonómico de aplicación, se entiende como:

a) *Playa*: zona de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino u otras causas naturales o artificiales.

b) *Agua de Baño*: Aquellas de carácter marítimo de las que el baño esté expresamente autorizado, no estando prohibido, se produzca contaminación por la presencia importante de personas.

c) *Área de Playa Comunal*: El Área de Playa Comunal ubicada frente a la protección del Faldú, es un bien común de los propietarios de la Urbanización, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad funcional, podrán utilizar el Área de Playa Comunal, de acuerdo a las facultades y las personas que poseen la responsabilidad de tener la obligación de observar y respetar el presente reglamento.

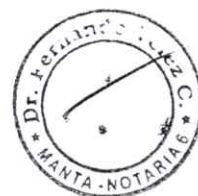
d) *Zona de Baño*: El lugar donde se encuentran las aguas de baño de carácter marítimo y los lugares adyacentes que constituyen parte accesorio de esta agua en relación a sus usos turísticos recreativos.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DEL CONTROL

Los agentes de Seguridad podrán requerir verbalmente a los que infringieren cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento a fin de que de inmediato cesen la actividad prohibida o realicen la obligación debida, ello sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, cuando proceda o, en su caso, se gire parte de denuncia a la Administración competente.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: DE LAS NORMAS DE USO Y PROHIBICIONES

- La utilización de la playa será libre, para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquéllas, tales como pasear, estar, bañarse, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes, reglamentos, así como el presente Reglamento.
- El paseo, la estancia y el baño pacífico en la playa, el área de playa comunal y en el mar, tienen preferencia sobre cualquier otro uso.
- En orden al artículo anterior, queda prohibido en las zonas y aguas de baño, tanto en la arena de la playa, área de playa comunal como en el agua del mar, la realización de actividades, juegos o ejercicios que puedan molestar al resto de usuarios.
- Se podrán realizar las actividades prohibidas en el punto anterior, siempre que se haga a una distancia tal del resto de los usuarios que se eviten las molestias y nunca a menos de 6 metros.
- Se exceptúan de la prohibición contenida en el número 1 del presente artículo aquellas manifestaciones de carácter deportivo o lúdico organizadas o autorizadas por la Administración sin perjuicio de la necesidad de autorización por parte de otras Administraciones, cuando sea preceptiva. Las mismas se realizarán siempre en lugares debidamente señalizados y delimitados.
- Asimismo quedan exceptuadas de la prohibición, las actividades deportivas y lúdicas que los usuarios pueden realizar en las zonas que por carácter, permanencia tiene dedicadas al Municipio a la práctica de diversos deportes, juegos infantiles, etc., contemplados en el Plan de Manejo de Playas, y que estarán debidamente señalizadas y serán visibles al resto de usuarios. Esta excepción no es excluyente al uso normal y pacífico de la zona de que se trata.
- Se prohíbe la utilización en la playa, área de playa comunal, de aparatos de radio, cassettes, discos compactos, o similares, instrumentos musicales o cualquier otros artefactos, de forma que emitan ruidos que produzcan molestias a los demás usuarios y siempre que no superen los niveles máximos establecidos en la ley frente a la contaminación por ruidos, vibraciones y otras formas de energía. No obstante, en circunstancias especiales se podrán autorizar estas actividades siempre que no superen los niveles mencionados a una distancia de 15 metros desde el foco emisor.
- Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulo en la playa por los particulares, quedando dicha atribución reservada para la Administración con competencia para ello y debiendo realizarse, en todo caso, mediante modelos normalizados.



Se prohíbe el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos por la playa y área de playa comunal.



- Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
- La prohibición del número anterior no será de aplicación a aquellos vehículos destinados a la limpieza, mantenimiento y vigilancia de las playas, servicios de urgencia, seguridad y otros similares.
- Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquellos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las precauciones que deben adoptar los propios minusválidos y/o personas que les asistan en orden a la seguridad del resto de usuarios.
- Están prohibidos los campamentos y acampadas en la playa y área de playa comunal.

Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

Queda prohibida la publicidad en las playas a través de carteles o folios o por otros medios similares o similares. En su caso, los Agentes de Seguridad deberán poner en conocimiento la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.

1. La prohibición anterior es aplicable cualquiera que sea el empujeamiento o medio de difusión, incluso para la publicidad realizada desde el aire.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: NORMAS DE CARÁCTER HIGIÉNICO-SANITARIO

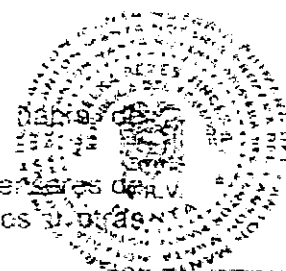
- Queda prohibido el acceso de animales domésticos a las aguas y zonas de baño, con excepción del uso reservado para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas por la autoridad sanitaria competente.
- En el caso de animales abandonados que deambulen por la playa y área de playa comunal serán responsables de los mismos sus propietarios.



- Los copropietarios podrán llevar a sus perros siempre con correa, y deberán recoger lo que ensucian los mismos.
- Queda autorizada la presencia en la playa y área de playa comunal de perros lazarillos en compañía de la persona a quien sirvan, sin perjuicio de la responsabilidad de su poseedor y/o propietario ni de las medidas que el mismo deba adoptar para evitar molestias o riesgos para el resto de usuarios.
- Queda prohibida la evacuación fisiológica en el mar o en la playa.
- Queda prohibido lavarse en el agua del mar utilizando jabón, gel, champú o cualquier otro producto similar; los usuarios que deseen asearse podrán hacerlo en las duchas y lavapies que la Urbanización disponga en las distintas áreas.
- Queda prohibido dar a las duchas, lavapies, aseos y mobiliario urbano en general, ubicados en el área de playa comunal, un uso diferente al que les es propio; así, se sancionará conforme al presente Reglamento, a los usuarios que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos punitorios.
- Quienes vulneren estas prohibiciones deberán cesar de inmediato la actividad prohibida a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador.
- Queda prohibido arrojar en la playa, área de playa comunal, o en el agua del mar cualquier tipo de residuos como papiros, restos de comida, latas, vidrios, botellas, restos de frutos secos, colillas, etc., así como dejar abandonados en la misma muebles, carritos, paños, cajas, embalajes, etc.
- Dichos vertidos habrán de realizarse en los contenedores que al efecto se encuentren distribuidos por la arena de la playa.
- Para el uso correcto de dichos contenedores habrán de seguirse las siguientes normas:
 - o No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
 - o No se depositarán en ellos materiales en combustión.
 - o Las basuras se depositarán en el interior del contenedor, evitando su desbordamiento y la acumulación de residuos a su alrededor, por lo que, en caso de encontrarse lleno, habrá de realizarse el depósito en el contenedor más próximo.
 - o Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.



- La basura, antes de ser depositada en el contenedor, deberá disponerse en una bolsa perfectamente cerrada.
- Se prohíbe limpiar en la arena de la playa o en el agua del mar los enseres de cocina o los recipientes que hayan servido para portar alimentos y materias orgánicas.



1. Queda prohibido el realizar fuego directamente en el suelo de la playa, área de playa conchal, arena, piedras o rocas.
2. Queda prohibido el uso de bombonas de gas y/o líquidos inflamables en las playas.
3. Queda prohibido cocinar en la playa

ARTICULO TRIGESIMO: DE LAS SANCIONES

1. Se consideran infracciones conforme al presente Reglamento la vulneración de cualquiera de las prohibiciones o prescripciones contenidas en la misma

2. Las infracciones se clasifican en leves y graves.

3. Serán infracciones leves aquellas que no sean calificadas como graves por el presente Reglamento

4. Serán infracciones graves:

- a) El vertido y abandono de materias que pueden producir contaminación o riesgo de accidente
- b) El depósito en los contenedores de basuras de materiales en combustión
- c) La tenencia de animales sueltos en las playas
- d) Hacer fuego en la playa
- e) Usar bombonas de gas o líquidos inflamables en la playa
- f) Usar contraviniendo los términos establecidos en el artículo 3
- g) Limpiar los enseres de cocina en las dunas, deteriorar de algun modo las dunas, lavapies, muelle comunitario urbano ubicado en las playas, así como el uso indebido de los mismos

1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 300,00 dólares.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 300,00 hasta 3 000,00 dólares.

CAPITULO SEPTIMO

CATALOGO ARQUITECTONICO



ANTECEDENTES

La urbanización está ubicada aproximadamente en el Km 15 de la ruta del sol, camino Manta a San Mateo, en la playa de Sta. Marianita.

Este catalogo arquitectónico busca aprovechar al máximo el espléndido paisaje y contacto con la naturaleza sin dejar de lado la armonía y el equilibrio que deben guardar cada unidad de vivienda con el entorno.

APROBACIÓN DE PLANOS

Para el inicio de cualquier proyecto de construcción en sus lotes, es necesario el presentar al comité de aprobación de la Urbanización el proyecto arquitectónico con sus respectivas Ingenierías enmarcadas dentro de las pautas establecidas en este catalogo arquitectónico.

La documentación mínima para presentar es la siguiente:

1. Escritura dirigida a la empresa promotora por el dueño de la urbanización con firma del propietario
2. Dos juegos de planos impresos y en formato digital con las firmas de los profesionales responsables
 - a. Planos arquitectónicos que contengan: información, plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas
 - b. Diseño estructural
 - c. Instalaciones eléctricas y sanitarias
3. Memoria descriptiva del proyecto
4. Informe de línea de fábrica

USO

El uso exclusivo de la urbanización es residencial, no se podrá realizar actividades con fines de lucro (comercial, industrial, artesanal) en el lote o vivienda, con el fin de mantener el carácter y la privacidad de la urbanización.

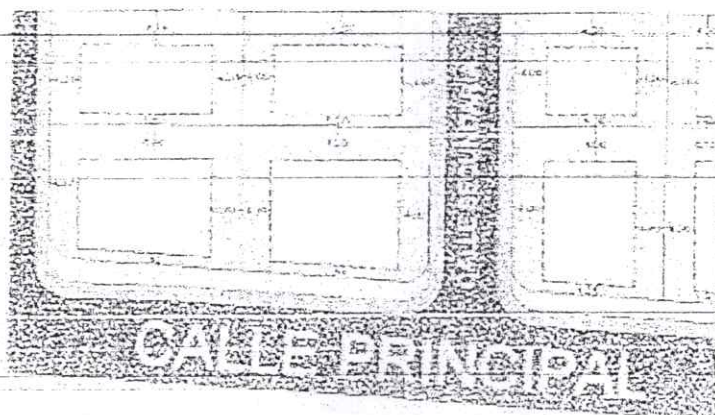


- ## ZONIFICACIÓN

RETIROS

Los retiros en lotes

a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



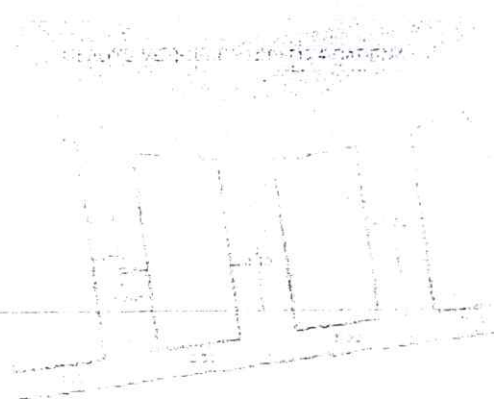
Frontal 4 m

Laterales 3m (máximo 5m y mínimo 1.50m según cada caso)

Posterior 4m (mínimo 1.5 según cada caso)

b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

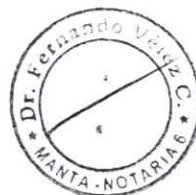
b.1.- Retiros entre edificios Multifamiliares en distintos lotes:



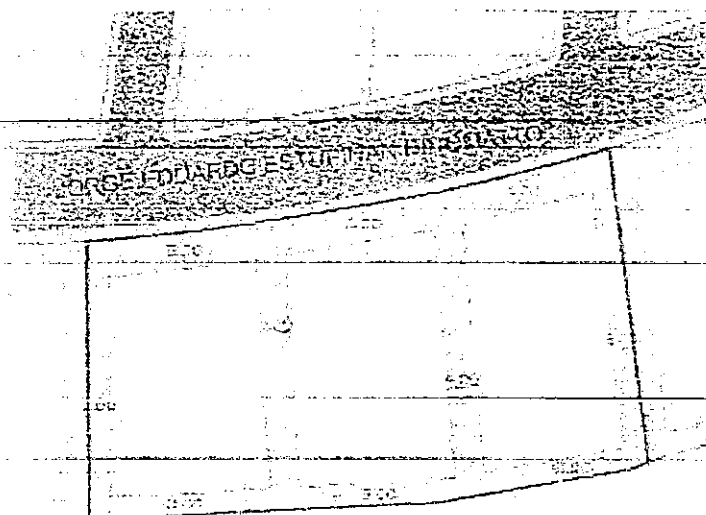
Frontal 5.00 m mínimo

Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo (según cada caso)

Posterior 3.00m máximo 3.00m, máximo 4.00m)



b.2.- Retiros entre edificios Multifamiliares en un mismo lote



Frontal 5.00 m mínimo

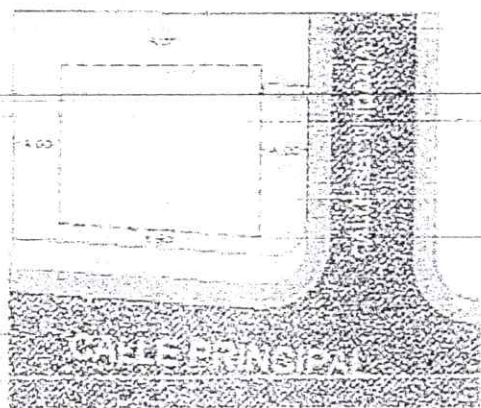
Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo

Posterior 3.00m mínimo 3.00m máximo 4.00m.

1. En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guarderías, o cualquier otra construcción que no esté destinada a ser una habitación.
2. Para los lotes esquinentes ubicados sobre la vía principal lateral se tomará como retiro frontal el que corresponde a la calle secundaria (analisis previo según cada lote).
3. En el área del retiro frontal están prohibidos puentes, estatuas, pilatas y demás elementos decorativos.
4. En retiros se pueden plantar árboles, arbustos y plantas, siempre y cuando no interfieran con el lote contiguo, ya sea en altura o en raíces.



VIAS Y ACCESIBILIDAD



El ingreso a los parqueaderos se lo hará siempre por calle secundaria correspondiente a cada lote (según el caso se realizará lo contrario).

1. El ancho permitido para circulación vehicular o estacionamientos es del 30% del frente del lote.
2. Los parqueaderos no podrán adosarse ni formar parte de los retiros laterales ni frontales (según cada caso).
3. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.
4. Se dispondrán de aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas.

ESPACIOS PÚBLICOS

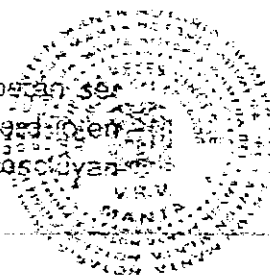
1. No existen estores, aspersores, etc. Tomar en cuenta el aumento de la construcción.
2. Prohibido cambiar o diseñar la acera (porcillo) y si que este se quite parte de las áreas vehiculares.



3. Es obligación del propietario que edifique, mantenga en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

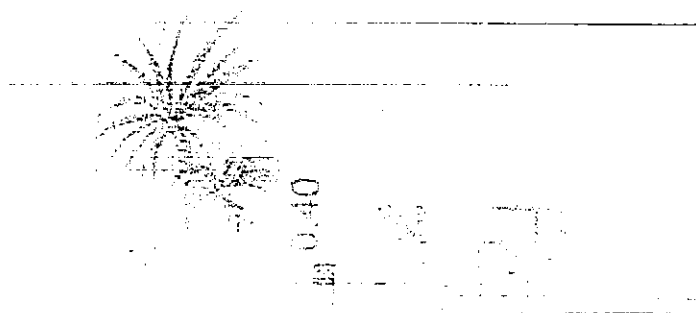


4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos: árboles, adoquines, bordes, etc., en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan los trabajos de construcción al interior de los lotes.

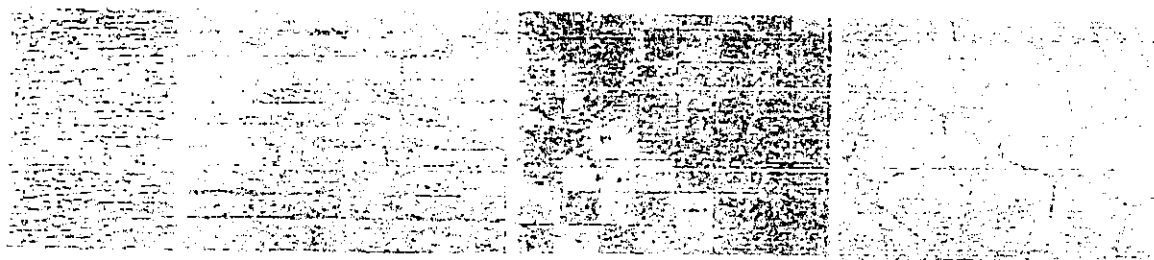


CERRAMIENTOS

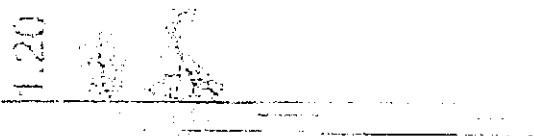
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



2. Cualquiera tipo de roca se roca en tonos arena, clara y neutros (piedra de granos).



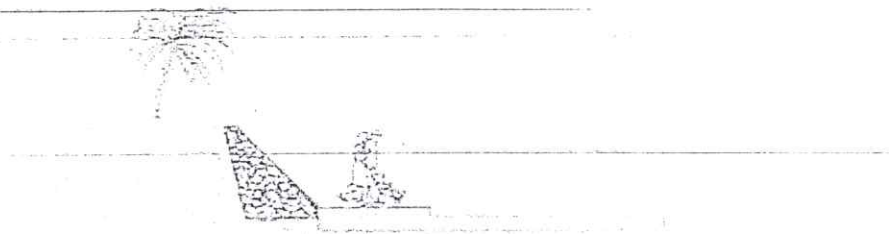
3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura.



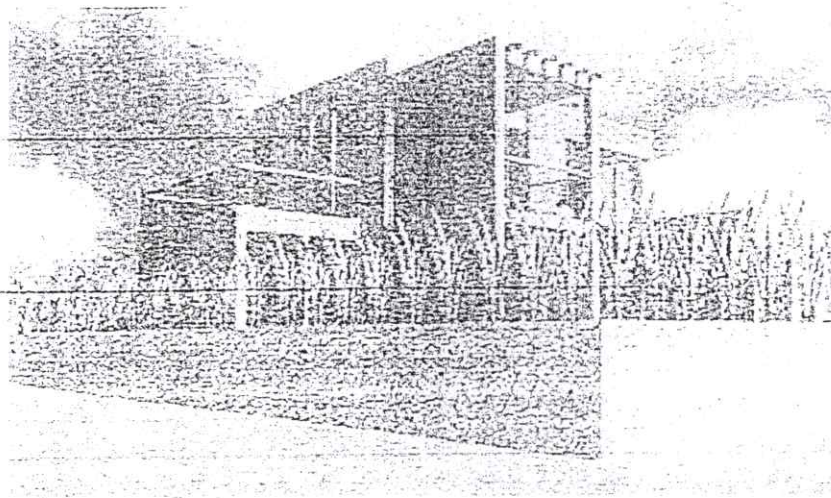
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será en compañía de sus dueños quienes se harán responsables de

la recolección de sus desechos y que no realicen sus necesidades fisiológicas en vías, aceras o áreas comunales.

5. En el caso de que el terreno tenga desnivel positivo sobre la acera, se puede construir un talud en la línea de la acera, de la altura necesaria para contener el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.



1. En el caso del cerramiento posterior y cerramientos laterales será un muro jardinera de 1,00m de altura, el cual estará recubierto de roca de cualquiera de las referencias mostradas para el cerramiento frontal, adicionalmente en este muro jardinera se sembrará la sansavieira (lengua de suegra) como se muestra en los gráficos, además no se permiten rejas, vidrios y ningún tipo de alambrado sobre los muros.



AREAS VERDES

1. El área verde total en planta baja será semejante al COS (40%). Con una relación de 1 a 0.5 es decir, por cada m2 construido en planta baja deberá existir por lo menos 0.5 m2 de área verde o jardines.
2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera de 3 o más metros, podrán tener sobre los garajes, una losa jardín accesible.

ESTRUCTURA

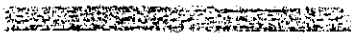
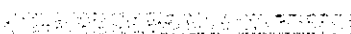
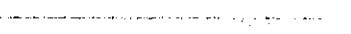
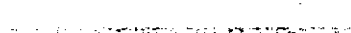
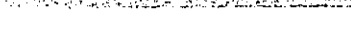
El método Constructivo a utilizarse es libre.

RECUBRIMIENTOS

Tomando en cuenta las características naturales del lugar, se establecerá una gama de posibilidades, entregada por el constructor, para crear armonía en el empleo de colores y materiales en fachadas y pisos.

1. Se permitirá únicamente el uso de la gama de colores y tipo de recubrimientos pre-establecidos para las fachadas de las viviendas. Los mismos sirven como referencia tomando en cuenta que estos tonos pueden variar en cuanto al grado de saturación de los mismos.

A continuación se muestran los colores que pueden utilizarse en fachadas y pisos exteriores. En el caso de los pisos el material a utilizarse es libre, únicamente debe adaptarse a la cromática establecida. Cualquier color adicional deberá ser aprobado previamente por la dirección.

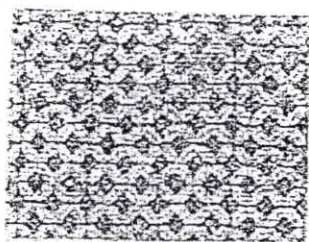
Color	Nombre	Clase de pintura
		Color primario para exterior
	CAFE AZUL	2141 - 5018501 *
	HARVEST TAN.	2142 - 5018502 *
	TABACCO	2143 - 50018503 *
	VELLAVIN	2144 - 5018504 *
	OCRE	2145 - 50018505 *
	CARTEL	2146 - 5018506 *

* Fuente: Tintes de pintura basados en pintura nacional para exteriores e interiores.

* Tinte directo

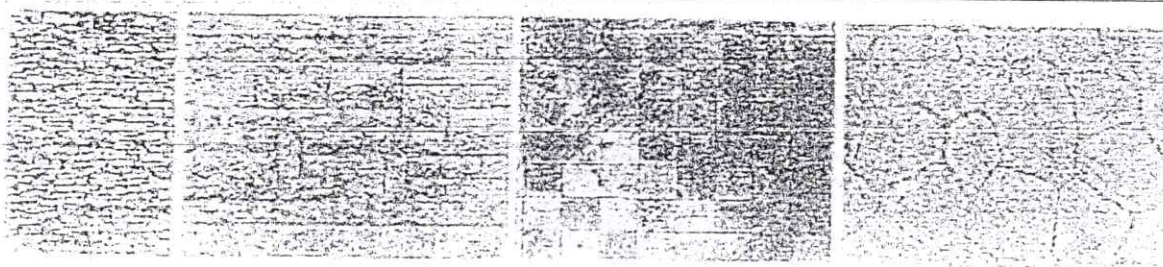
** Tinte de base.

3. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



4.- A continuación se mostrarán los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

- Cualquier tipo de corte de roca de coloración natural en los siguientes tonos:

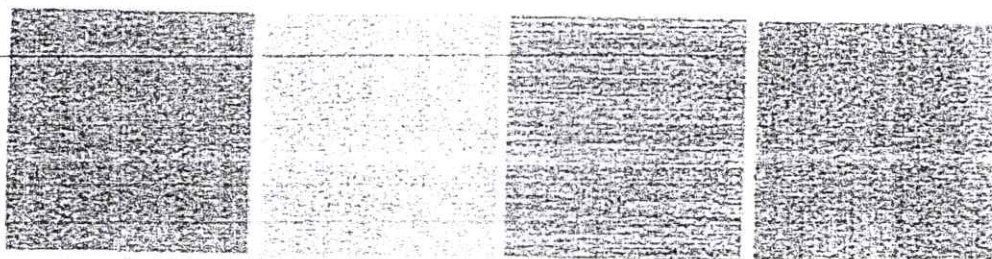


Tonos neutros como la gama del beige, blanco, marfil, arena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

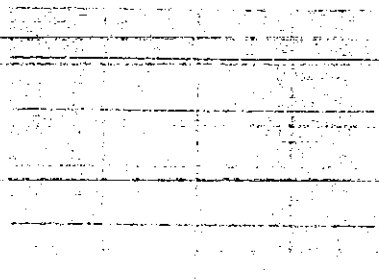
- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



- Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul, verde y rojo.

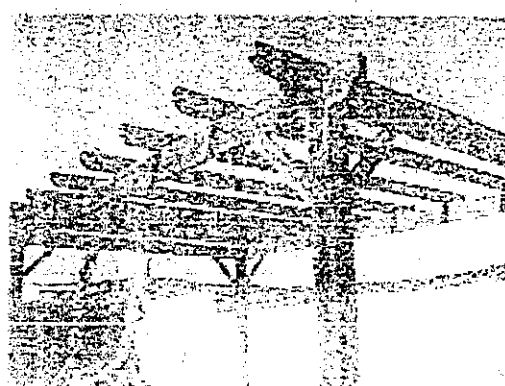
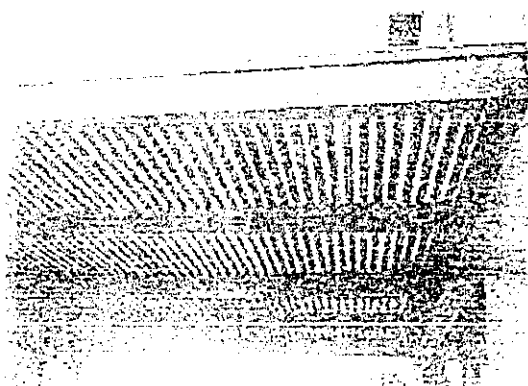


8. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiera mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.

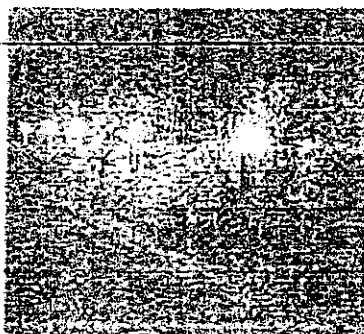


VOLUMETRIA

1. Se permitirán los elementos fijos de control solar, como son: los voladizos y pérgolas, acordes con el diseño arquitectónico.

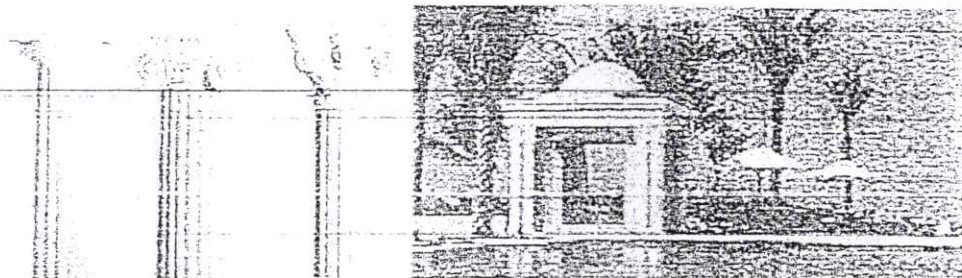


2. Los sistemas de módulos como toldos deberán ser de tipo reversible y se prohibirá su uso en los frentes de la edificación.
3. Se permitirá emplear luminarias batas en los exteriores de lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad que emitan, evitando las de tipo farol y postes altos.

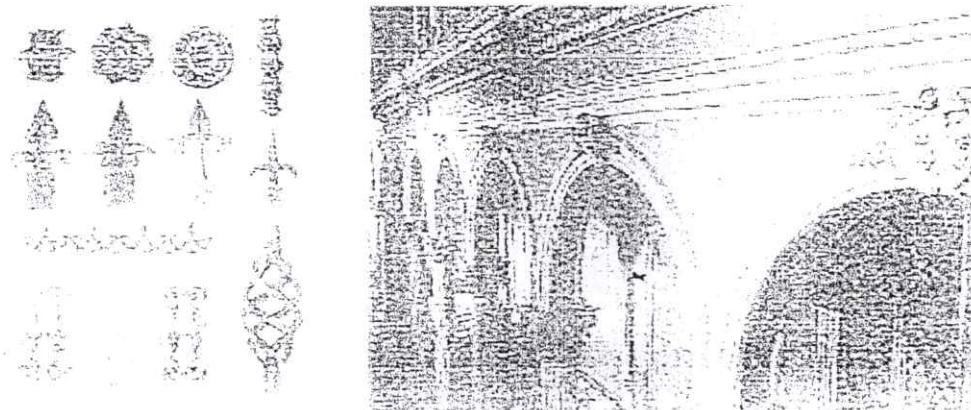


4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.

5. No se permiten cúpulas y arcos vistosos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio, ni ningún orden arquitectónico griego o romano.



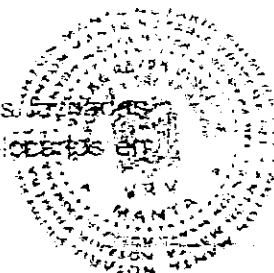
6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas, apliques, bordinos, etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



7. Las anteporchas, los pasillos exteriores, los pórticos de entrada, etc., no podrán tener ni voladizos ni rampas, según el siguiente detalle explicativo.



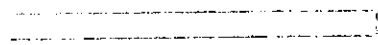
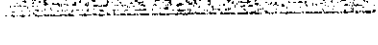
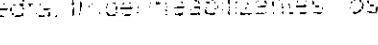
- 3 No se permitan bombas de agua o cualquier tipo de equipos en las fachadas que puedan causar molestias auditivas. para esto se recomienda colocarlos en un cuarto de maquinas cerrado y disimulado



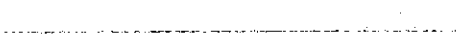
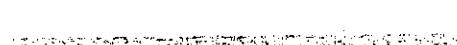
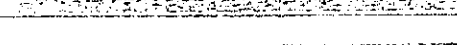
- 9 No se permiten aires acondicionados vistos en fachadas. En caso de hacer uso del mismo, ubicarlo prudentemente.

CUBIERTAS

- 1 En caso de que las losas sean planas o inclinadas, no se podrá utilizar materiales como teja, eternit, zinc, plancha metálica o similar, se deberá utilizar una de las opciones de recubrimiento dentro de la gama que se señala a continuación.

	PLANCHOMETAL	1001 - 0018001 *
	ALUMI	1112 - 0018002 *
	SEMPSTONE	12 - 0111 *
	ALUMI	1312 - 0018003 *
	CEMENTO	1412 - 0018004 *
	ALUMI	1512 - 0018005 *

- 2 Piedra, impermeabilizantes, losa ajado, etc.

	HARVESTAN	1612 - 0018006 *
	TABPOC	1712 - 0018007 *
	AVELANAR	1812 - 0018008 *
	CCRE	1912 - 0018009 *
	CAMELA	2012 - 0018010 *

Piedra, Tejas de pizarra lastrada de piedra natural que se extienden a otros usos.

* Tipo propio
** Tipo comercial

- 5 No se permiten canaletas ni bajantes de agua vistos.

DOY AS QUE LA Presente Fotocopia Es Igual A Su Original

YANTA 17 DE FEBRERO DE 2012
Ab. Violeta Reyes Viquez
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON NANTA

4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendederos de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.
5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán colocarse en las cubiertas, solamente si se las instala en lugares poco visibles.



VENTANAS

1. El tipo de periferia a usarse pueda ser variable, se recomienda usar metal (aluminio) o PVC. Los colores de la periferia deben estar dentro de la cromática permitida.

☐ BLANCO

☐ HUECO

☐ BEIGE

☐ NATURAL

☐ BRONCE

2. El tipo de vidrio a usarse debe ser en base a los colores de referencia expuestos a continuación:

☐ INCOLORO

☐ CLARO

☐ TRANSLUCIDO

☐ Gris

☐ Verde

☐ GRAY Y DOLLE

☐ NEGRO ORO

DOY FE: Que el documento que antecede en 24 fojas útiles, es certificación de documento exhibido en copia certificada que me fue presentada para su constancia

Manta, 06 MAR 2024

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

3. Queda prohibido el uso de vidrios en tonos azulados, verdes o cualquier tono que no cumpla con las muestras establecidas y también vidrios altamente reflectivos (vidrio espejo).
4. Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su empleo permite reducir los gastos de calefacción y refrigeración.
5. Pueden usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto solar, o para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.



BanEcuador B.P.
04/03/2024 02:05:10 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BEE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1549656471
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: Japacheco
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT 6 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo
Efectivo: 1.00
Comision Efectiva: 0.51
IVA: 0.06
TOTAL: 1.57
SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador

04 MAR 2024

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.) CAJA 4
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES AGENCIA CANTONAL
MANTA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-602-000002583
Fecha: 04/03/2024 02:05:31 p.m.

No. Autorizacion:
0403202401176818352000120566020000025832024140519

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 9999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

*** GRACIAS POR SU VISITA ***
Sin Derecho a Credito Tributario

BanEcuador

04 MAR 2024

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA



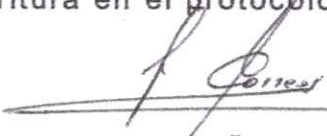


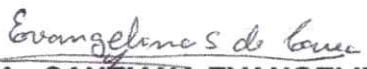
NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 comparecientes por mí el Notario, se ratifican y firman
2 conmigo en unidad de acto, quedando incorporada la presente
3 escritura en el protocolo de la Notaría, de todo lo cual doy fe. -

4 
5
6 **SR. CORREA PROAÑO RENE AVELINO**
7 **C.C. 1704425519**

8
9 
10 **SRA. SANTIANA EVANGELINA**
11 **C.C. 1705343521**

12 
13
14 **SRA. ZAMBRANO FARIAS JOHANA CLARIBEL**
15 **C.C. 1718282252**

16 **GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA ZAMFAR BIENES-RAICES**
17 **S.A.S; RUC: 2390636833001**

18
19
20
21 
22 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
23 **NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**



24
25
26
27 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
28 ello confiero esta **PRIMERA** copia que la sello,
signo y firmo.

El Nota....

Manta, a

7


Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIA SEXTA



